Bundel - Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 14 december 2023

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 14 december 2023

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)
Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.
- Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 14 december 2023
- Behandelvoorraad Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 14 december 2023 PROCEDUREEL

3.1 Raadsbrief Locatie VO-school Overvecht
- Raadsbrief Locatiekeuze VO-school Overvecht
- Locatie onderzoek VO Overvecht

3.2 Raadsbrief Voortgang Voorbereidingen Omgevingswet
- Raadsbrief Voortgang voorbereidingen Omgevingswet

3.3 Werkbezoek Groot Merwede
- Programma raadsbezoek Groot Merwede 27 februari 2024

3.4 3e bijeenkomst Stedenbouwvisie

3.5 Technische bijeenkomst Erfpachtvoorwaarden

3.6 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
- Raadsbrieven ROG 7 9 november tot en met 7 december 2023

4 Verslagen
Ter vaststelling:
Conceptverslag commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 26 oktober 2023 PB.
Conceptverslag commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 16 november 2023.
- Conceptverslag Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken PB 26 oktober 2023
- Conceptverslag Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 16 november 2023

5 Toezeggingen/moties
Ter vaststelling.
- TOEZEGGINGENLIJST COMMISSIE ROG 14 DECEMBER 2023

6 Ingekomen stukken
Geen.

7 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland
Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een gebouw voor maatschappelijke voorzieningen naar een nieuw gebouw met 240 appartementen en een gezondheidscentrum. Het nieuwe gebouw krijgt ook een volledige verdiepte parkeergarage. De appartementen betreffen sociale en midden huurwoningen, zorgwoningen en woningen in het vrije segment.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend die voor het college geen aanleiding hebben gegeven nu een gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen. Wel worden ambtshalve (technische) wijzigingen voorgesteld.
Het college stelt voor akkoord te gaan met het vastellingsrapport waarin de reacties op de zienswijzen zijn opgenomen, het bestemmingsplan vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.
- Dossier 3724 voorblad
- Raadsvoorstel vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117 Kanaleneiland
- Collegevoorstel bij RV Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117 Kanaleneiland
- Vaststellingsrapport Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland
- Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland_Bijlagen regels
- Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland_Regels
- Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland_Toelichting
- NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-VA01-Kader_01-000
- Link naar RO publiceer_vaststelling Marco Pololaan 111-117

Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten.
Het raadsvoorstel beoogt een beleidsarme omzetting te bewerkstelligen van een beheersverordening voor de wijk Zuilen naar een bestemmingsplan. De omzetting houdt nauw verband met de komst van de Omgevingswet op 1 januari a.s.
Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. Het college stelt voor naar aanleiding van deze zienswijzen een drietal aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp door te voeren. Verder worden kleinere ambtshalve wijzigingen voorgesteld.
Door het college wordt voorgesteld akkoord te gaan met het vaststellingsrapport waarin de reacties op het de zienswijzen zijn opgenomen en voorts het bestemmingsplan vast te stellen.

Dossier 3655 voorblad
Raadsvoorstel Vaststelling Chw Bestemmingsplan Zuilen,Raadsvoorstel Vaststelling Chw Bestemmingsplan Zuilen
Chw bestemmingsplan Zuilen,Chw bestemmingsplan Zuilen
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_01-000,NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_01-000
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_02-000,NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_02-000
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_03_Legenda-000,NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01-Kader_03_Legenda-000
Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Zuilen versie 24-09-23,Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Zuilen versie 24-09-23
Link naar RO publiceer,Link naar RO publiceer

9 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk
Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 15 minuten
Het raadsvoorstel beoogt een beleidsarme omzetting te bewerkstelligen van een beheersverordening voor de wijken Kanaleneiland en Transwijk (en ook delen van Lombok en Dichterswijk) naar een bestemmingsplan. De omzetting houdt nauw verband met de komst van de Omgevingswet op 1 januari a.s.
Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Het college stelt voor naar aanleiding van enkele zienswijzen aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp door te voeren. Verder worden kleinere ambtshalve wijzigingen voorgesteld.
Door het college wordt voorgesteld akkoord te gaan met het vaststellingsrapport waarin de reacties op de zienswijzen zijn opgenomen en voorts het bestemmingsplan vast te stellen.

Dossier 3707 voorblad
Raadsvoorstel Vaststelling Chw Bestemmingsplan Kanaleneiland Transwijk
Vaststellingsrapport Chw BP Kanaleneiland 6 nov 2023
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk vastg verbeelding Blad 1
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk vastg verbeelding Blad 2
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk_vastgesteld Bijlagen regels
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk_vastgesteld Bijlagen toelichting
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk_vastgesteld compleet
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk_vastgesteld Regels
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk_vastgesteld Toelichting
Link naar RO publiceer_vaststelling Kanaleneiland - Transwijk

10 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Wittevrouwen
Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 15 minuten
Het raadsvoorstel beoogt een beleidsarme omzetting te bewerkstelligen van een beheersverordening voor de wijk Wittenvrouwen naar een bestemmingsplan. De omzetting houdt nauw verband met de komst van de Omgevingswet op 1 januari a.s.
Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 13 zienswijzen binnengekomen. Het college stelt voor naar aanleiding van deze zienswijzen enkele aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp door te voeren. Verder worden kleinere ambtshalve wijzigingen voorgesteld.
Door het college wordt voorgesteld akkoord te gaan met het vaststellingsrapport waarin de reacties op het de zienswijzen zijn opgenomen en voorts het bestemmingsplan vast te stellen.

Dossier 3726 voorblad
Raadsvoorstel Vaststelling Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen
Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Wittevrouwen
Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Verbeelding (plankaart) Chw bestemmingsplan Wittevrouwen
Link naar RO Publiceer_Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

11 Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024
Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 15 minuten.
Op 2 februari 2023 heeft de raad een voorbereidingsbesluit op dit onderwerp genomen voor de gehele gemeente Utrecht. Met dit besluit kon worden voorkomen dat zogenoemde flitsbezorgers zich konden vestigen op plaatsen die daarvoor niet geschikt zijn. Een voorbereidingsbesluit is een jaar geldig.
Om de bescherming zoveel mogelijk te continueren voor de gebieden waar nog geen nieuw bestemmingsplan voor geldt, stelt het college voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dat op of kort na 18 februari 2024 in werking zal treden.

Dossier 3686 voorblad
Raadvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024
NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01-Kader_01-000
link naar RO publiceer_ voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024

Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
(Ter vaststelling op 14 december 2023)

Stukken afkomstig van de commissieleden		
Datum: 4 december 2023 Soort stuk: Raadsbrief Locatiekeuze VO-school Overvecht Wethouder: Lot van Hooijdonk Beleidsterrein: Ruimtelijke Projecten: Overvecht Commissiegriffier: Frank de Kok	Geagendeerd door: Rick van der Zweth (PvdA), Fred Dekkers (GroenLinks, Miraç Usta (DENK), Gertjan te Hoonte (VVD), Hessel Stellinga (CDA), Kirsten Alblas (ChristenUnie), Linda Bode (VOLT) Graag agenderen de PvdA, GroenLinks, DENK, VVD, CDA, CU en VOLT de raadsbrief Locatieonderzoek VO-school Overvecht voor een RIB en de commissie. Het college stelt sloop/nieuwbouw voor om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is zeer ingrijpend en daarom mag de gemeente hier niet zomaar toe over gaan. De wenselijkheid van een nieuwe VO-school wordt gedeeld. Graag gaan we in debat over hoe dit nader invulling moet krijgen. In de RIB horen we graag mensen uit de stad en de wijk Overvecht hoe zij naar deze ontwikkeling kijken. Dit gaat o.a. om schoolbesturen wat hun behoefte is en hoe zij naar de locaties kijken, bewonersorganisaties zoals het Wijkplatform over de mogelijke locaties en corporaties met hun reactie op het voorgestelde plan. Ambtenaren lichten kort het collegevoorstel toe en mogelijk wordt nog op enkele andere locaties aanvullende toelichting gevraagd.	Voorstel: 1. Agenderen voor een RIB op 16 januari 2024 (waarmee er deze avond twee RIB's zijn en de eindtijd van de RIB avond 21.45 uur is) 2. Tijd: 60 minuten 3. Agenderen voor de commissie ROG op 1 februari 2024 4. Tijd: 90 minuten

	In de commissie willen we in debat over de wijze van inpassen van de VO-school. Dit gaat om de keuze van de precieze locatie. In het debat willen we doorvragen op enkele afgevallen locaties. Als sloop/nieuwbouw de enige optie is die overblijft, willen we in debat over welke voorwaarden hieraan zijn verbonden. Verder willen in debat over de inpassing van de VO-school en waar Overvecht en de stad het meest bij geholpen zijn om te zorgen voor gelijke kansen voor iedereen.	
Datum: 28 november 2023 Soort stuk: Raadsbrief Voortgang voorbereidingen Omgevingswet Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	In de raadsbrief wordt de raad geinformeerd over de voortgang in voorbreidingen van de Omgevingswet die op 1 januari a.s. inwerking treedt. Het college geeft aan de intentie te hebben de raad extra goed aangesloten te houden op de voortgang van ontwikkelingen en is voornemens in het eerste kwartaal opnieuw een brief te sturen over relevante landelijke ontwikkelingen. Ook geeft het college aan bereid te zijn een technische sessie te organiseren.	Voorstel: Uw eventuele behoefte kenbaar te maken van een technische bijeenkomst over de Omgevingswet, inclusief de subonderwerpen die daarbij aan de orde zouden moeten komen. (Deze wordt dan later nog ingepland)
Datum: 5 december 2023 Onderwerp: werkbezoek Groot Merwede Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	Tijdens de commissievergadering van 16 november 2023 is door wethouder Eerenberg toegezegd een werkbezoek voor te bereiden voor de commissie langs de verschillende deelgebieden in Groot Merwede om daarbij in beeld te brengen welke keuzes er nog te maken zijn en welke dilemma's daarbij komen kijken. Bijgaand een conceptprogramma waarbij de volgende deelgebieden worden bezocht:	Voorstel: U uit te spreken ten aanzien van het conceptprogramma (zie bijlage) alsmede de datum (27 februari) en tijdstip (van 16.00 uur tot 19.00 uur) van het werkbezoek

	Beurskwartier, Merwedekanaalzone Deelgebied 5, & Deelgebied 6, Woonboulevard, Westraven, Rijnenburg Voorstel is verder het werkbezoek te houden op dinsdag 27 februari 2024 (voorafgaand aan de RIB avond van ROG) van 16.00 uur tot 19.00 uur	
Datum: 6 december 2023 Onderwerp: Derde gesprek Stedenbouwvisie Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	Naar aanleiding van het tweede gesprek over de stedenbouwvisie op donderdag 16 november jongstleden, was bij de aanwezigen een voorkeur aanwezig om een derde gesprek te organiseren met de commissieleden. Tijdens deze derde bijeenkomst zal gesproken worden over de “ruimtelijk-juridische hygiëne” . Tevens komen dan nogmaals de stedenbouwkundige principes aan de orde. Na het derde gesprek zal de stedenbouwvisie richting besluitvorming gaan en ontvangt de raad een raadsvoorstel.	Voorstel: Instemmen met een derde gesprek over de ontwikkeling van de Stedenbouwvisie op donderdagavond 1 februari van 90 minuten . (afhankelijk van totale agenda commissievergadering die dag in de middag of avond).
Datum: 5 december 2023 Onderwerp: Technische bijeenkomst Erfpachtvoorwaarden Wethouder: Linda Voortman Beleidsterrein: Grondzaken Commissiegriffier: Frank de Kok	Mail van wethouder aan commissie: Via een raadsbrief d.d. 18 november 2022 hebben wij de Raad geïnformeerd over het voornemen om de erfpachtvoorwaarden, waarvan het einde van het erfpachttijdvak van 50 jaar nadert, te actualiseren en aan te passen. Het gaat hierbij om erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. Op 24 januari 2023 hebben we dit nader toegelicht in een technische bijeenkomst. De afgelopen periode is een conceptvoorstel voorbereid om te komen tot nieuwe financiële uitgangspunten na het eindigen van het huidige tijdvak. We hebben besloten om deze uitgangspunten vrij te geven	Voorstel: Instemmen met een technische bijeenkomst van 60 minuten op donderdagavond 25 januari 2024 (betreft dagdeel dat oorspronkelijk stond gepland voor een geplande activiteit van de raad die is vervallen)

	voor inspraak. Via de raadsbrief die a.s. vrijdag 8 december naar de Raad wordt verstuurd, willen we de Raad daarover informeren. Wij zullen ook de erfpachters informeren. Desgewenst lichten wij de uitgangspunten graag toe in een volgende technische bijeenkomst. Als de Raad daar prijs op stelt, dan horen wij dat graag. Wij zijn voorstander van het organiseren van een Technische Sessie met de Raad in januari 2024, omdat we beseffen dat de materie van dit onderwerp juridisch en financieel complex is en het wellicht kan helpen om eventuele vragen en reacties mondeling toe te lichten. In dezelfde periode verwachten wij vragen en reacties van de erfpachters en belangenbehartigers te ontvangen. Al deze feedback nemen we graag mee in de nadere uitwerking van het conceptvoorstel, waar wij vanaf januari aan zullen werken.	

#RAAD030#

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG)
14 DECEMBER 2023 - PROCEDUREEL

Ruimtelijke Ordening en Ruimtelijke Projecten (Groot Merwede, MWKZ, Stationsgebied), Westraven, A12-zone, Rijnenburg, Lunetten-Koningsweg, Overvecht en Utrecht Science Park, Grondzaken

Behandelvoorraad:

Wethouder Eerenberg of wethouder Van Hooijdonk of wethouder Voortman of wethouder Schilderman

	Ruimtelijke Projecten: Overvecht Raadsbrief Locatiekeuze VO-school Overvecht Geagendeerd door: Rick van der Zweth (PvdA), Fred Dekkers (GroenLinks, Miraç Usta (DENK), Gertjan te Hoonte (VVD), Hessel Stellinga (CDA), Kirsten Alblas (ChristenUnie), Linda Bode (VOLT)	RIB 60 minuten op 16 januari 2024 Cie 90 minuten op 1 februari 2024
	Ruimtelijke Ordening Raadsbrief Voortgang voorbereidingen Omgevingswet	Uw eventuele behoefte kenbaar te maken aan een technische bijeenkomst over de Omgevingswet, inclusief de subonderwerpen die daarbij aan de orde zouden moeten komen.
	Ruimtelijke Ordening Werkbezoek Groot Merwede	Uw voorkeur kenbaar te maken ten aanzien het programma alsmede de datum en tijdstip van het werkbezoek
	Ruimtelijke Ordening *3e bijeenkomst Stedenbouwvisie*	Instemmen met een derde gesprek over de ontwikkeling van de Stedenbouwvisie op donderdagavond 1

		februari van 90 minuten . (afhankelijk van totale agenda commissievergadering die dag in de middag of avond).
	Grondzaken Technische bijeenkomst Erfpachtvoorwaarden	Instemmen met een technische bijeenkomst van 60 minuten op donderdagavond 25 januari 2024 (betreft dagdeel dat oorspronkelijk stond gepland voor een geplande activiteit van de raad die is vervallen)

Te verwachten raadsvoorstellen (mede op basis van de lange termijnagenda, afgekort de LTA, najaar 2023)

	Grondzaken	*Verwacht*
1.	Nieuwe Nota Grondbeleid	Q4 2023
2.	Herziening erfpachtvoorwaarden Algemene Bepalingen 1974	Q3 2024
	Ruimtelijk project Groot Merwede	***Verwacht***
3.	Raadsvoorstel inzake realisatie Trappen Moreelsebrug *(noot griffie: stond in eerder voor Q1 2023 en Q2 2023, zie ook raadsbrief van 26-10-2023)*	Q1 2024
4.	Nota van Uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone (inclusief tijdelijk gebruik aangekochte grond) (*Noot griffie: tijdelijk gebruik niet opgenomen op LTA, zie verslag Vragenuur 01-06-2023, stond eerder voor Q3 2023)*	Q4 2023
5.	Startnotitie Oude Daalstraat/Kop ASW *(noot griffie: Stond eerder voor Q3 2023, zie raadsbrief 22-06-2023)*	Q1 2024
6.	Bestemmingsplan eerste herziening De Knoop	Q2 2024

	(noot griffie: stond eerder op Q4 2023 op Q1 2024 in de LTA, de raadsbrief van 16-11-2023 geeft Q2 2024 aan)	
7.	SPVE Rabo/ Matserterrein *(noot griffie: zie ook raadsbrief 16-11-2023, Ondaatje (voorheen De Foreest) valt hieronder, deze stond eerder voor Q3 2023)*	Q2 2024
8.	Raadsvoorstel Fietsparkeren Hoog Catharijne *(noot griffie: stond eerder voor Q1 en Q3 2023, uitstel vanwege onderhandelingen met betrokken partijen)*	Q3 2024
9.	Lombokplein: voorstel herinrichting Graadt van Roggenweg als onderdeel van de totale herinrichting Lombokplein	Q4 2024
10.	Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw *(noot griffie: niet vermeld op LTA, maar zie hiervoor de raadsbrief van 5 april 2023)*	2024
11.	Omgevingsvisie Jaarbeurs *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar toegezegd door de wethouder op 13-04-2023 in commissievergadering, raad ontvangt in Q1 2024 een uitgangspuntenbrief, zie raadsbrief 16-11-2023)*	Q3 2024
	Ruimtelijk Project Lunetten - Koningsweg	***Verwacht***
	Geen voorstellen	
	Ruimtelijke Project Overvecht	***Verwacht***
12.	Omgevingsvisie Overvecht *(noot griffie: stond in eerdere LTA op Q1 2024)*	Q2 2024
13.	Masterplan Overvecht Centrum *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, termijn is genoemd in de raadsbrief van 03-11-2023)*	Q4 2024
	Ruimtelijke Project Rijnenburg	
	Geen voorstellen	
	Ruimtelijk Project Utrecht Science Park	***Verwacht***
14.	SPvE Archimedeskwartier *(noot griffie: in een beantwoording van SV van 29-03-2023 wordt melding gemaakt dat wanneer het huidige Tracébesluit blijft gehandhaafd de raad in Q1 2024 een SPvE en in Q4 2024/ Q1 2025 een Omgevingsplan krijgt voorgelegd)*	Q2 2024
15.	SPvE UMCU Noordzijde	Q3 2024
	Ruimtelijke ordening	***Verwacht***
16.	SPvE Isotopenweg *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q4 2023
17.	Voorbereidingskrediet Verlengde Hoogravenseweg 223 - 225	Q4 2023

	(noot griffie: stond in eerdere LTA's op Q4 2022 en Q2 2023)	
18.	Herstelbesluit bestemmingsplan Lage Weide uitspraak RvS *(noot griffie: stond eerder voor Q1 2023 en Q2 2023)*	Q4 2203
19.	Bestemmingsplan De Helling 12-14 *(noot griffie: stond eerder voor Q 2 2023)*	Q4 2023
20.	Bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand 2e herziening	Q4 2023
21.	Bestemmingsplan Rotsoord 7	Q4 2023
22.	Bestemmingsplan Groenewoud	Q4 2023
23.	Bestemmingsplan Papendorp Noord e.o.	Q4 2023
24.	Stedenbouwvisie	Q4 2023
25.	Voorstel verbetering UPP	Q4 2023
26.	Chw Bestemmingsplan Strosteeg 18 - 36 *(noot griffie: niet opgenomen op LTA, zie raadsbrieven 24-05-2023 en 26-06-2023)*	Q4 2023
27.	SPvE Van Galenstraat/ Van Ginnekenlaan/ Huizingalaan	Q1 2024
28.	Bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide-De Wetering *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)*	Q1 2024
29.	Bestemmingsplan Museumhotel *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2022 en Q1 en Q2 2023)*	Q1 2024
30.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijkviertel *(noot griffie: in raadsbrief van 25-11-2022 was eerder aangekondigd dat het bestemmingsplan medio 2023 naar de raad komt)*	Q1 2024
31.	Visie Lage Weide *(noot griffie: stond voor Q4 2023 en is nu inclusief visie 4e Kwadrant)*	Q1 2024
32.	SPvE Brennerbaan 106 *(noot griffie: stond eerder voor Q3 en Q4 2023)*	Q1 2024
33.	Definitieve kredietaanvraag Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023*	Q1 2024
34.	SPvE Kogllaan en Voorveldse Polder	Q1 2024
35.	SPvE J.C. Maylaan *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar opgenomen op basis van het aan de raad toegezonden Intentiedocument op 10 mei 2023)*	Q1 2024
36.	Verlenging Voorbereidingsbesluit Tabaksspeciaalzaken	Q1 2024
37.	Bestemmingsplan Maximapark	Q1 2024
38.	Chw Bestemmingsplan De Meern-Noord *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q2 2024

39.	SPvE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord (noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)	Q2 2024
40.	Omgevingswet: Eerste wijziging omgevingsplan: o.a. bruidschat *(noot griffie: in de raadsbrief van 08-02-2023 werd geen gewag meer gemaakt van dit raadsvoorstel, wel opgenomen in LTA, stond eerder voor Q4 2023)*	Q2 2024
41.	*Bestemmingsplan Thomas a Kempisplantsoen* *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023)*	Q2 2024
42.	Bestemmingsplan Veilingstraat 10	Q2 2024
43.	Bestemmingsplan Reitdiepstraat	Q2 2024
44.	Bestemmingsplan Livingstonelaan 609 *(noot griffie: moment waarop raad omgevingsplan (bestemmingsplan) krijgt voorgelegd is in raadsbrief van 13-11-2023 aangegeven als 1e helft 2024)*	Q2 2024
45.	Wijziging Omgevingsplan Kogllaan	Q2 2024
46.	Bestemmingsplan Europlaan 33 -45	Q3 2024
47.	Wijziging Omgevingsplan Van Heukelomlaan	Q3 2024
48.	'Update' SPvE Hart van de Meern	Q3 2024
49.	SPvE Tuincentrum Steck Gageldijk 3 *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, maar zie raadsbrief 01-06-2023)*	2024
50.	Vaststelling Uitgangspuntennotitie deel 1 Programmatische vertrekpunten	Q1 2025
51.	Bestemmingsplan ZO kwadrant De Meern *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023 en Q1 2025)*	Q2 2025
52.	Nota Omgevingskwaliteit *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, zie raadsbrief van 18-04-2023, planning ontvangt de raad nog)*	?
53.	Omgevingsplan Hoogspanningsstation 150KV *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, zie echter raadsbrief 12 oktober 2023)*	2024/ 2025
54.	SPvE Galgenwaard *(noot griffie: stond eerder voor Q3 en Q4 2023, grote complexiteit vraagt extra verdieping)*	pm
55.	Bestemmingsplan Pieter Baan Centrum *(noot griffie: stond voor Q1 2024, wordt eerst gewerkt aan tijdelijke invulling)*	pm
56.	SPvE Aartsbisschop Romerostraat *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023 en Q1 2024, plan is on hold gezet door initiatiefnemer)*	pm

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R.H.T.C. Faems	**Datum**	20 november 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	11127019
E-mail	roel.faems@utrecht.nl	**Onderwerp**	Locatie VO-school Overvecht
Bijlage(n)	3 (2 onderaan, 1 als bijlage)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke projecten: Overvecht

Geachte leden van de raad,

Met deze raadsbrief informeren wij u over de resultaten van de zoektocht naar een locatie voor een VO-school (Voortgezet Onderwijs) in Overvecht en de bredere gebiedsontwikkeling die we hieraan willen verbinden. De wens om een VO-school in Overvecht te realiseren bestaat al lange tijd. In het vorige coalitieakkoord stond al de ambitie (en de noodzaak) opgenomen om een brede scholengemeenschap (vmbo, havo, vwo) met ‘10-14 onderwijs’ in Overvecht te realiseren voor circa 1.000 leerlingen. Destijds is voor Overvecht gekozen, vanwege het ontbreken van een brede VO-school in deze wijk. De realisatie van zo’n brede scholengemeenschap in Overvecht zien we ook als een impuls om kansengelijkheid te verbeteren. Het maakt het immers mogelijk om dicht bij huis verschillende schoolniveaus te doorlopen en stimuleert daarmee de sociale klim van leerlingen.

Voor de realisatie van deze nieuwe VO-school is de haalbaarheid van circa 30 potentiële locaties in Overvecht onderzocht. Dit waren zowel gemeentelijke locaties, als locaties van derden. Hierbij zijn ook locaties onderzocht die door het Wijkplatform Overvecht en het Bewonersplatform Overvecht zijn aangedragen. Geen enkele locatie bleek 100% passend binnen bestaand beleid en geen enkele locatie kon zonder ingrepen in de directe omgeving worden gerealiseerd (bijvoorbeeld met sloop of bouwen in het groen).

Omdat de wens en noodzaak voor een nieuwe VO-school in Overvecht zwaarwegend is, is onderzocht of er een plek is waar, mét ingrepen in de directe omgeving, de school wel gerealiseerd kan worden. Hieruit bleek dat in het gebied rond de voormalige schoolgebouwen aan de Grote Trekdreef een nieuwe VO-school gecombineerd kan worden met de realisatie van een sporthal en extra woningbouw aan de zogenaamde ‘ZONOR-dreven’ (Zambesidreef, Ossewagendreef, Nataldreef en Oranjerivierdreef). Met deze ontwikkeling zien we bovendien een kans om een impuls te geven aan een kwetsbare buurt, de Zambesidreef, waar een buurtaanpak loopt binnen de wijkaanpak *Samen voor Overvecht*. Om dit te realiseren is echter sloop van bestaande woningen en voormalige schoolgebouwen noodzakelijk. We lichten hieronder toe waarom we deze plek als voorkeurslocatie hebben vastgesteld.

Aanleiding zoektocht VO-school (in Overvecht)

Het aantal inwoners van Utrecht groeit en daarmee ook het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs. De programmering van de groei van het voortgezet onderwijs is gebaseerd op de bevolkingsprognose van de stad, die jaarlijks wordt opgesteld. Op basis hiervan is een meerjarenraming van de groeibehoefte voor voorgezet onderwijs gemaakt en vastgesteld in afstemming met de VO-besturen in Utrecht in het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV). In deze programmering wordt uitgegaan van een groei van het aantal VO leerlingen met ruim 6.000 tot 2030. Daarin is ook een goede spreiding van de VO-scholen over de stad meegenomen. We geven hieraan invulling door, waar mogelijk, bestaande scholen te vergroten en door nieuwe scholen te programmeren, zoals Academie 10 in Leidsche Rijn Centrum, het Limus college in Vleuten en deze mogelijke VO-school in Overvecht.

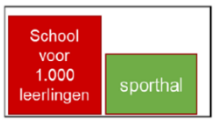
Op dit moment is er geen VO-school met een breed onderwijsaanbod in Overvecht. De realisatie van een vmbo/havo/vwo-school biedt een beter perspectief voor kinderen uit Overvecht (één van de vijf ambities van de wijkaanpak *Samen voor Overvecht*). De nieuwe school moet een brede scholengemeenschap worden. Uitgangspunt is dat de nieuwe school plek biedt aan circa 1.000 leerlingen. Daarbij wordt ook de mogelijkheid van ‘10-14 onderwijs’ onderzocht, wat leerlingen een geleidelijke overgang biedt van het basisonderwijs naar het voortgezet onderwijs. De VO-school in Overvecht kent bovendien bij voorkeur een verlengde brugklas, zodat leerlingen pas later hoeven te kiezen en overstappen makkelijker wordt.

De school kan op deze plek in combinatie met een sporthal (i.p.v. 3 gymzalen) worden gerealiseerd. Daarmee voldoen we tegelijkertijd aan de sportopgave om één extra sporthal toe te voegen aan de wijk Overvecht. Op deze manier wordt het mogelijk om niet alleen bewegingsonderwijs in gymzalen te geven, maar ook om te voldoen aan de brede sportbehoefte van de stad. Een mooie manier van dubbelgebruik.

Afwegingen in de zoektocht VO-school

Op het kaartje in bijlage 1 (zie hieronder) is weergegeven welke locaties in Overvecht zijn onderzocht. Om tot een heldere afweging te komen, zijn de locaties door middel van een beslisboom langs verschillende criteria gelegd (zie bijlage 2 hieronder). Deze beslisboom is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. Locaties zijn vaak om meerdere redenen afgevallen. De belangrijkste reden is genoemd in de beslisboom. In bijgevoegde bijlage 3 is de volledige rapportage Zoektocht VO-school opgenomen.

De volgende criteria zijn gehanteerd in de zoektocht:



Locatiegrootte geschikt Ja/Nee?

Voor de realisatie van een school van 1.000 leerlingen inclusief een sporthal is op verschillende locaties een massastudie uitgevoerd om te onderzoeken of de locatie groot genoeg is.



Locatie in waardevol groen Ja/Nee?

Sommige locaties liggen in waardevol groengebied. Onderzocht is of een VO-school kon worden ingepast in dit groen.



Locatie binnen milieucontouren Ja/Nee?

Het is wettelijk bepaald dat een milieuhindercontour van bijvoorbeeld een bedrijventerrein niet over een gevoelig object zoals een school mag vallen. Het is daarmee niet toegestaan om een school te realiseren binnen milieuhindercontouren van een bedrijventerrein.



Locatie binnen 50 meter van een drukke weg Ja/Nee?

Uit de Nota Volksgezondheid volgt dat we geen nieuwbouw van voorzieningen bestemmen binnen 50 meter van een weg met een capaciteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per dag. Dit geldt voor voorzieningen voor kwetsbare personen en kinderen (0-18 jaar). Dat betekent geen klaslokalen van een schoolgebouw in de eerste lijns-bebouwing binnen 50 meter.



Locatie beschikbaar te maken Ja/Nee?

Sommige locaties zijn al bestemd voor andere functies of bezitten op dit moment een andere functie. Onderzocht is of deze locaties beschikbaar waren te maken door het programma te verplaatsen of te compenseren.

Uit de beslisboom volgt de reeds hiervoor gedeelde constatering dat op dit moment geen locatie in Overvecht beschikbaar is, die voldoet aan alle beleidsambities en waar zonder ingrepen in de omgeving een school inclusief sporthal kan worden gerealiseerd. Daarom is onderzocht of door het geschikt maken van een locatie meerdere ambities kunnen worden ingevuld. Door de VO-school op de locatie ZONOR-dreven te combineren met een sporthal en woningbouw kan ook een bijdrage worden geleverd aan de ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, zoals een gevarieerder en groter woningbouwprogramma in combinatie met aanpak van de openbare ruimte.

Bijdrage VO-school en gebiedstransformatie in relatie tot wijkaanpak Samen voor Overvecht
In het coalitieakkoord staat dat er aandacht is voor opvoeding, onderwijs, gemengd wonen, veiligheid en betere toegankelijkheid tot goede, passende banen voor de mensen in Overvecht. Sinds 2018 werken we intensief samen aan de wijkaanpak Samen voor Overvecht. Kern van deze integrale aanpak is beschreven in het door uw raad vastgestelde Ambitiedocument Samen voor Overvecht.

De gekozen locatie biedt, naast de realisatie van een school, meer kansen. De ZONOR-dreven liggen in de Zambesibuurt, waar al een aantal jaren een buurtaanpak loopt. Dit is één van de drie buurtaanpakken binnen Samen voor Overvecht, waar we samen met partners werken aan het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid. De fysieke aanpak van dit gebied kan op termijn een positieve impuls geven aan de buurt. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave door ruim twee keer zoveel woningen als in de huidige situatie terug te bouwen in een gemengd programma, waarbij er méér sociale huurwoningen worden teruggebouwd in combinatie met middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen. Ook onderzoeken we of het mogelijk is een coöperatief woonproject op te nemen in deze ontwikkeling. Op deze manier dragen we bij aan de Samen voor Overvecht-ambitie ‘plezierig wonen in een meer gemengde wijk’.

De realisatie van een school, in combinatie met een sporthal en een gebiedstransformatie, zorgt daarmee op meerdere fronten voor een plus in de wijk. Door vanuit de school bovendien een koppeling te leggen met bedrijvigheid en maatschappelijke organisaties in de wijk, wordt de nieuwe school meer dan gewoon een school voor voortgezet onderwijs. Doel is de realisatie van een school die op verschillende manieren is ingebed in de wijk en een onderdeel vormt van de lokale gemeenschap. Daarnaast is het belangrijk dat de leerlingen ook kennismaken met de stad en wereld buiten de wijk Overvecht en hun horizon verbreden.

Gesprekken met Utrechtse schoolbesturen
Welk schoolbestuur de beoogde VO-school in Overvecht zal invullen, is nog onderwerp van gesprek. Mede naar aanleiding van de toetreding van een nieuw VO-bestuur, te weten Al Amana, worden momenteel de eerder in 2019 gemaakte afspraken over de groei en huisvesting van de verschillende VO-scholen in Utrecht herijkt. Onderdeel van deze herijking is ook de invulling van de VO-school in Overvecht. Het streven is om uiterlijk begin 2024 te komen tot gezamenlijke afspraken over de groei dan wel krimp en huisvesting van de betrokken VO-scholen. De nieuwe afspraken zullen ook een plek krijgen in het Integrale Huisvestingsplan 2026-2041 dat momenteel opgesteld wordt.

In de gesprekken met de schoolbesturen wordt benadrukt dat wij streven naar een brede scholengemeenschap met 10-14 onderwijs voor 1.000 leerlingen. Ook brengen we in dat, naast het vergroten van de onderwijskansen voor de Overvechtse jeugd, ook een actieve bijdrage moet worden geleverd aan de leefbaarheid van de plek, het vergroten van de sociale cohesie in de wijk en een koppeling wordt gelegd met bedrijvigheid en maatschappelijke organisaties uit de wijk.

Voor de VO-school van Al Amana geldt dat deze per 1 augustus 2024 van start zal gaan met een brede school op de Noordse Parklaan. Het gaat hierbij om een tijdelijke locatie. Hiermee voldoen we aan de wet ‘Meer ruimte voor nieuwe scholen’. Deze wet schrijft voor dat wanneer de stichting van een nieuwe school door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt goedgekeurd, deze school uiterlijk twee jaar na dato van start moet gaan. Als gemeente zijn we wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van deze school en doen dat altijd in overleg met de schoolbesturen.

Afwegingen sloop/nieuwbouw vs. renovatie
In het coalitieakkoord staat dat wij zeer terughoudend omgaan met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. Slopen van woningen heeft een enorme impact op bewoners en op de buurt. '*Bij projecten waarbij ook woningen verdwijnen, borgen we dat de voorraad sociale huurwoningen ten minste gelijk blijft in absolute aantallen. Bewoners hebben voorrang op andere woningzoekenden bij terugkeer en we streven naar behoud van dezelfde woonlasten*'. Dit is en blijft voor ons ook in dit project het uitgangspunt. Samen met Bo-Ex en de bewonerscommissie moet hiervoor een goed sociaal plan worden opgesteld.

Renovatie is de standaard in Overvecht. Tot en met 2027 worden circa 2.600 woningen gerenoveerd, tegenover circa 260 woningen die worden gesloopt. Alleen waar het echt meerwaarde heeft, onderzoeken we een variant met sloop/nieuwbouw. Op deze locatie kan door de gebiedstransformatie een VO-school en sporthal worden ingepast, kan een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd en kan de openbare ruimte worden opgeknapt.

Zoals eerder aan de hand van een ontwikkeling elders in de stad aan uw raad is toegezegd, hebben wij een leidraad sloop/nieuwbouw ontwikkeld, waarmee gemaakte bestuurlijke keuzes en afwegingen goed in beeld kunnen worden gebracht. Deze leidraad is recent naar uw raad gestuurd. In dit project is al in de geest van deze leidraad nagedacht over de terughoudendheid en de afwegingen rondom sloop en nieuwbouw. Om een heldere afweging hierin te maken is het project dus al wel beoordeeld op maatschappelijke noodzaak, in relatie tot het volkshuisvestelijke belang.

Samenwerking met Bo-EX
Ook eigenaar woningcorporatie Bo-Ex ziet kansen om méér woningen en méér kwaliteit toe te voegen in dit gebied en is positief over de combinatie met VO-school en sporthal. Een eerste financiële analyse wijst uit dat een gebiedsontwikkeling niet zonder meer zal leiden tot een haalbare businesscase, maar dat er mogelijkheden zijn door het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment en in de vrije sector. Of het saldo positief genoeg is, willen we in overleg met Bo-Ex onderzoeken. Dit verdient extra aandacht en verdere verkenning in het Intentiedocument (IDOC) en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE).

Zowel Bo-Ex als wij zien mogelijkheden voor de bewoners om door te verhuizen naar de nieuwbouw aan de Ivoordreef. Bo-Ex realiseert hier met Era Contour en Amvest - op korte afstand van de ZONOR-dreven - ongeveer 300 woningen, waarvan de helft in de sociale huur en een kwart in de middenhuur. Een eerste analyse wijst uit dat het kansrijk is dat iedere bewoner hierdoor slechts één verhuisbeweging hoeft te maken en toch binnen de wijk kan blijven wonen.

Bewonerscommissie ZONOR
Bo-Ex en de gemeente zijn reeds in gesprek met de bewonerscommissie over de voorgenomen ontwikkelingen. De bewonerscommissie heeft in deze gesprekken te kennen gegeven dat aan mogelijke sloop/nieuwbouw zowel voordelen als nadelen zitten en dat ze deze graag verder willen verkennen. Daarbij is de stem van de andere bewoners van belang. Sloop/nieuwbouw mag overigens niet leiden tot uitstel van het noodzakelijke onderhoud. Bo-Ex werkt daarom op dit moment samen met de bewonerscommissie aan een onderhoudsplan voor 2024.

We beseffen dat sloop van grote impact is op het leven van de huurders. We vinden het belangrijk dat de binding met de buurt en de wijk in stand wordt gehouden en dat, waar die behoefte bestaat, de

huidige bewoners de mogelijkheid krijgen om in de wijk te blijven wonen. Met de nieuwbouw aan de Ivoordreef ontstaat die mogelijkheid.

Tegelijkertijd heeft het alternatief van renovatie ook grote impact op de leefsituatie van de huidige bewoners. Bij een renovatie van dit type woningen verblijven bewoners minimaal 7 weken in een logeerwoning. In overleg met Bo-Ex en de bewonerscommissie van de ZONOR-dreven is bepaald hoe de huidige bewoners worden geïnformeerd en worden betrokken bij de uitwerking van de plannen. In de loop van het proces stelt Bo-Ex in overleg met de bewonerscommissie een sociaal plan op. Voor de beslissing over sloop van de flats wordt een draagvlakmeting uitgevoerd. Dit gebeurt voor de vaststelling van het SPVE, maar na de vaststelling van het IDOC.

Vervolgproces
We zien een gebiedsontwikkeling ZONOR-dreven als een kansrijke ontwikkeling voor Overvecht waarbij een brede VO-school, een sporthal en woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Daarom hebben wij besloten het proces om dit te onderzoeken en nader uit te werken.

De eerste stap is om met Bo-Ex een IDOC op te stellen en een Intentieplankostenovereenkomst (IPOK) te sluiten, waarmee het Utrechts Planproces (UPP1) wordt gestart. We verwachten in het eerste kwartaal van 2024 het IDOC en IPOK gereed te hebben. Omdat het hier om sloop/nieuwbouw gaat van sociale huurwoningen, zullen we het IDOC met een voorhangprocedure voor wensen en bedenkingen aan uw Raad voorleggen. Afhankelijk van de uitkomsten zal daarna al dan niet gestart worden met het opstellen van een SPVE. In het IDOC en in het SPVE wordt ook aandacht besteed aan andere belangrijke aandachtspunten, zoals de financiële haalbaarheid van het plan, versterking van het groen in de omgeving, parkeren en mogelijke bomenkap.

Parallel aan het IDOC wordt voor het vervolgtraject een participatieplan opgesteld. Conform afspraken uit het Wijkakkoord Overvecht maken we het participatieplan in afstemming met de bewonersvertegenwoordiging.

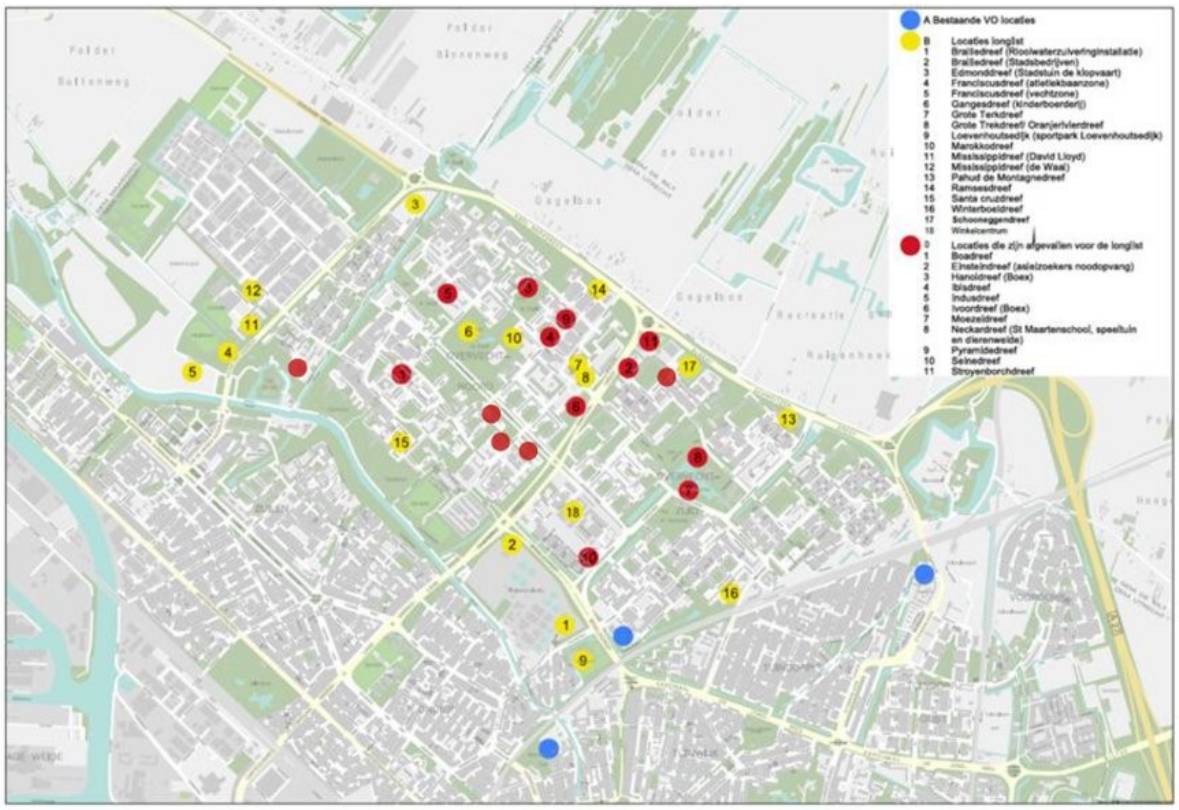
Wij beseffen dat de door ons gekozen locatie aan de ZONOR-dreven zowel voor- als nadelen kent, maar zijn er van overtuigd dat de voorgestelde gebiedsontwikkeling uiteindelijk een positieve impuls aan de wijk Overvecht zal geven. De onderbouwing van onze keuze hebben we hierboven toegelicht. Over deze gemaakte afwegingen gaan we desgewenst graag met u in gesprek.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

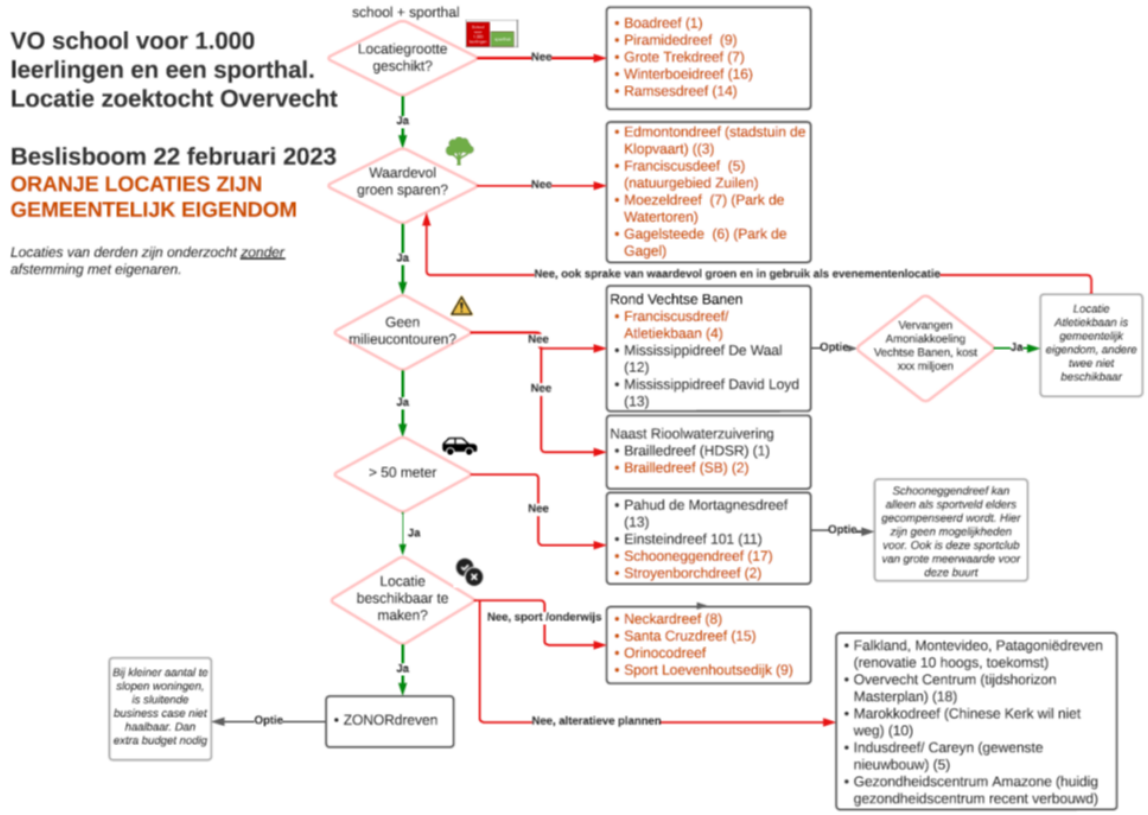
de secretaris, de burgemeester,

Datum 20 november 2023
Ons kenmerk 11127019

Bijlage 1 Kaart Overzicht onderzochte locaties



Bijlage 2 Beslisboom locatiekeuze





VO school Overvecht
Locatieonderzoek

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Tanja Lazaridis
Tonia Koops
Floor Borlee
Maaike Kerstens
Michiel Buwalda
Merel Geurts
Ton Wetselaar
Ellen van Beckhoven
Debby Mutsaers

Projectmanagement
Iriena Bouwkamp
Jan den Boer

Opdrachtgever
Utrechtse Vastgoed Organisatie
Afdeling Onderwijs, Sport & MFA
Ruimte, gebiedsopgave Overvecht

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
27-11-2023

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Programma van Eisen VO school en sporthal 5

3. Beoordeling 6
Beslisboom 7

4. Locaties 9
4.1 Aangedragen locaties bewonersorganisaties 9
4.2 Locaties die niet in aanmerking komen voor verder onderzoek 9
4.3 Conclusie 11

DEEL B Locaties 12
1. Brailledreef (RWZI) 12
2. Brailledreef (Stadsbedrijven) 13
3. Edmonddreef (stadstuin de Klopvaart 14
4. Franciscusdreef (zone naast ateletiekbaan 15
5. Franciscusdreef (Vechtzone) 16
5. Gangesdreef (Kinderboerderij) 17
9. Loevenhoutsedijk (Sportpark) 18
10. Marokkodreef 19
14. Ramsesdreef 20
16. Winterboeidreef 21
17. Schooneggendreef 22
18. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Einsteindreef 23
19. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Marnedreef 24
20. Pahud de Mortangesdreef 25
21. Grote Trekdreef 26
22. Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef 27
23. Franciscusdreef, David Lloyd 28
24. Mississippidreef, Schaatsbaan 29
25. Franciscusdreef, David Lloyd 30

Extra locaties 31
26. Piramidedreef 31
27. Stroyenborchdreef 32
28. Santa Cruzdreef 33
28. Amazonedreef (gezondheidscentrum) 34
29. Orinocodreef 35
30. Falklanddreef – Carnegiedreef 36
31. Paranadreef – Carnegiedreef 37
32. Rio Negrodreef – Carnegiedreef 38
32. Scharlakendreef 39

1. Inleiding

Het aantal inwoners van Utrecht groeit en daarmee ook het aantal middelbare scholieren. De groei van het voortgezet onderwijs is gebaseerd op de bevolkingsprognose van de stad dat jaarlijks wordt opgesteld. Op basis hiervan is een meerjarenraming van de groeibehoefte aan het voorgezet onderwijs gemaakt en vastgesteld in samenwerking met de Voortgezet Onderwijs besturen in Utrecht. Met deze Huisvestingsafspraken Voortgezet Onderwijs realiseren we tot 2030 een vergroting van de capaciteit voor in totaal 6.400 leerlingen. Het gemeentelijk beleid is om scholen voor voortgezet onderwijs te spreiden over de stad. Op dit moment is er geen brede school voor voortgezet onderwijs (VO-school) in Overvecht. Al in het vorige coalitieakkoord ‘Utrecht: Ruimte voor Iedereen’ stond de ambitie (en de noodzaak) om een VO-school (tienercollege) te realiseren voor 1.000 leerlingen. De realisatie van een VMBO/Havo/Vwo-school biedt een beter perspectief voor kinderen uit Overvecht. Door een koppeling te leggen met bedrijvigheid en maatschappelijke organisaties wordt de nieuwe school meer dan gewoon een middelbare school en wordt deze ingebed in de wijk. Daarnaast wordt de school gerealiseerd in combinatie met een sporthal. Daarmee komen we tegemoet aan de sportopgave.

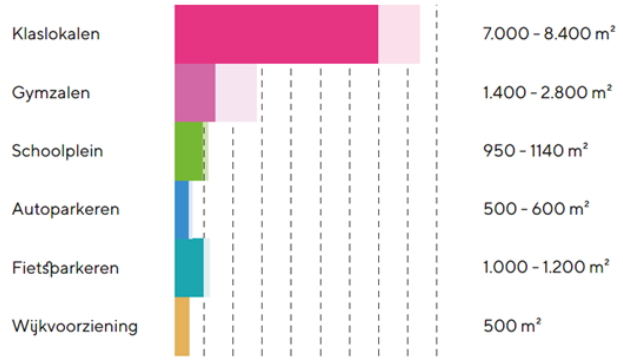
De school die gerealiseerd gaat worden, is een brede scholengemeenschap (vmbo, havo en vwo) waar kinderen al vanaf de laatste klas van het basisonderwijs kunnen meedraaien. Daarnaast kent de school een verlengde brugklas, zodat leerlingen pas later een niveau hoeven te kiezen en overstappen tussen niveaus makkelijker wordt. De realisatie van zo’n brede school in Overvecht zien we als een impuls om de barrières in Overvecht te slechten en het past binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht.
In 2020 is een onderzoek gestart naar een locatie voor een VO school voor 1000 leerlingen en 3 gymzalen in Overvecht. Vanwege de groeiende behoefte aan sportruimte en slim gebruik van middelen en ruimte is rekening gehouden met een sporthal (in plaats van 3 gymzalen). In de actuele capaciteitsraming voor sportaccommodaties voor de wijk Overvecht is voor de periode tot 2040 een tekort van één sporthal geprognotiseerd. Door hier een sporthal te realiseren, wordt dat tekort opgelost. Op basis van een gemeentelijke quickscan naar mogelijke locaties en de input van mogelijke locaties van bewonersorganisaties is in eerste instantie gewerkt met een longlist, die op basis van een globale beoordeling is getrechterd naar een shortlist. Iedere locatie is beoordeeld op een aantal criteria en er is een globale inpassingsstudie gedaan op basis van een massastudie. Dat heeft niet geleid tot een haalbare locatie. Daarna zijn nog extra locaties toegevoegd aan het onderzoek. Ook deze zijn beoordeeld op basis van dezelfde criteria en met een massastudie. Er is bovendien onderzocht of school en sporthal op separate locaties gerealiseerd kan worden. Ook dit heeft niet geleid tot een haalbare variant zonder ingrepen in de omgeving. Het volume van de school is de beperkende factor.

Dit gehele traject is afgestemd en in samenwerking uitgevoerd met VGU Onderwijshuisvesting, MO Onderwijs, Ruimte, wijkbureau Overvecht, MO Sport.

Het is nadrukkelijk een ambtelijke studie geweest naar allerlei locaties in Overvecht. Daarbij zijn zowel gemeentelijke locaties als locaties van derden onderzocht. Er heeft in de meeste gevallen geen overleg met andere eigenaren plaatsgevonden omdat locaties op basis van de verschillende criteria niet haalbaar bleken te zijn.

2. Programma van Eisen VO school en sporthal

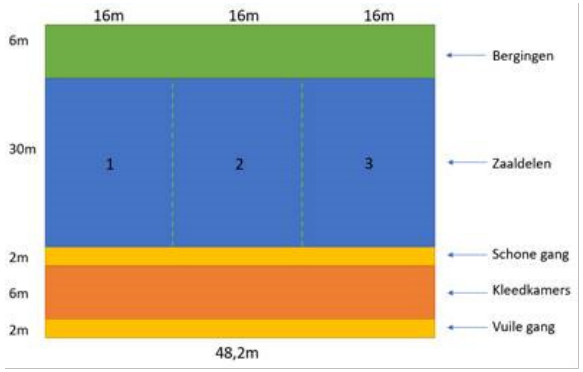
De opgave is om een brede school (vmbo, havo, vwo) te realiseren voor 1000 leerlingen die uit te breiden is tot een school voor 1200 leerlingen. Het bijbehorende programma bestaat uit uit 7.000 - 8.400 m2 onderwijsruimte, 1.400 - 2.800 m2 gymzalen, 950 – 1140 m2 schoolplein, 500 – 600 m2 auto-parkeren, 1000 – 1200 m2 fiets-parkeren. Een wijkvoorziening van 500 m2 is meegenomen maar is geen onderdeel van het programma van eisen van de VO school. Uitgangspunt voordeze fase is een schoolgebouw van vier verdiepingen. Bij vier verdiepingen is de footprint kleiner dan bij minder verdiepingen, wat kostenefficiënt is. Wanneer er meer dan vier verdiepingen worden gebouwd, is er meer liftcapaciteit nodig. Buitensportlocaties zijn in de wijk voldoende beschikbaar en maken geen deel uit van het programma. Uitgangspunt in de zoektocht was een sluitende business case. Voor school en sporthal is financiële ruimte gereserveerd in de gemeentelijke begroting. Daarnaast is geen extra budget beschikbaar om bijvoorbeeld een locatie van derden te verwerven.



Voor de sporthal dient rekening gehouden te worden met circa 3.000 m2 bvo. Er wordt uitgegaan van een type C3+.

Dit type sporthal heeft een wedstrijdruimte van 32 x 48 x 9 meter en is deelbaar in drieën door middel van twee akoestische scheidingswanden. Naast de wedstrijdruimte moet rekening gehouden worden met sport gerelateerde nevenruimten zoals bergingen en kleedruimtes, tribunes, technische ruimtes, algemene ruimtes en eventueel een kleine ontmoetingsruimte met keuken en magazijn. Voor sport gaan wij uit van een gescheiden installatie ten opzichte van het onderwijs deel. Gebouwen kunnen geïntegreerd worden maar dienen ook onafhankelijk van elkaar te kunnen worden gebruikt. Dit kan leiden tot een efficiënter grondgebruik. Input vanuit onderwijs en het pedagogisch programma van eisen kan in het vervolg nog zaken veranderen.

Onderstaande afbeelding geeft een grove indicatie van het benodigd oppervlak en de afmetingen van een sporthal.



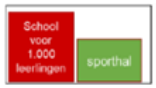
Uitgangspunt voor deze fase van onderzoek is een schoolgebouw van vier verdiepingen. Bij vier verdiepingen is de footprint kleiner dan bij minder verdiepingen, wat onder andere kostenefficiënt is. Wanneer er meer dan vier verdiepingen worden gebouwd, is er meer liftcapaciteit nodig.

3. Beoordeling

De beoordeling van de locaties op hoofdlijnen is uitgevoerd aan de hand van een inpassingsstudie en de thema's: Ruimtelijk, Functioneel, Mobiliteit, Gezonde Verstedelijking en Uitvoerbaarheid aan de hand van criteria. De beoordeling van elke locatie wordt afgesloten met een conclusie.

Bij het thema 'ruimtelijk' is onderzocht of het programma op de kavel past, wat de ligging voor de stad betekent, wat de effecten zijn op de ruimtelijke kwaliteit en hoe het zich verhoudt tot het beleid zoals de RSU en de stedelijke groenstructuur. Bij het thema 'functioneel' is onderzocht wat de nieuwe invulling betekent voor de huidige functie, wat de verplaatsingsmogelijkheden van de huidige functies zijn, of er nadelige functies in de directe omgeving bevinden (oa coffeeshop) en of er andere VO scholen dicht in de buurt liggen. Bij het thema 'mobiliteit' is onderzocht wat de bereikbaarheid van de locaties is voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto. Bij 'gezonde verstedelijking' is gekeken naar de sociale veiligheid van de omgeving van de locatie, de mogelijkheid om een schoolplein van tenminste 1000 m2 te realiseren, de luchtkwaliteit op de locatie en het effect op de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving. Bij 'uitvoerbaarheid' is gekeken naar de geschatte investeringskosten en de kosten van de verwerving van de grond, de benodigde aanvullende maatregelen en het te verwachten draagvlak.

De volgende criteria zijn gehanteerd om te komen tot een keuze voor een locatie:



Locatiegrootte geschikt Ja/Nee?

Voor de realisatie van een school van 1.000 leerlingen inclusief een sporthal is op verschillende locaties een massastudie uitgevoerd om te onderzoeken of de locatie groot genoeg is.



Locatie in waardevol groen Ja/Nee?

Sommige locaties liggen in waardevol groen gebied. Onderzocht is of een VO-school kon worden ingepast in dit groen.



Locatie binnen milieucontouren Ja/Nee?

Het is wettelijk bepaald dat een milieuhindercontour van bijvoorbeeld een bedrijventerrein niet over een gevoelig object zoals een school mag vallen. Het is daarmee niet toegestaan om een school te realiseren binnen milieuhindercontouren van een bedrijventerrein of de Rioolwaterzuivering.



Locatie binnen 50 meter van een drukke weg Ja/Nee?

Uit de Nota Volksgezondheid volgt dat we geen nieuwbouw van voorzieningen bestemmen binnen 50 meter van een weg met een capaciteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per dag. Dit geldt voor voorzieningen voor kwetsbare personen en kinderen (0-18 jaar). Dat betekent geen klaslokalen van een schoolgebouw in de eerste lijns-bebouwing binnen 50 meter.



Locatie beschikbaar te maken Ja/Nee?

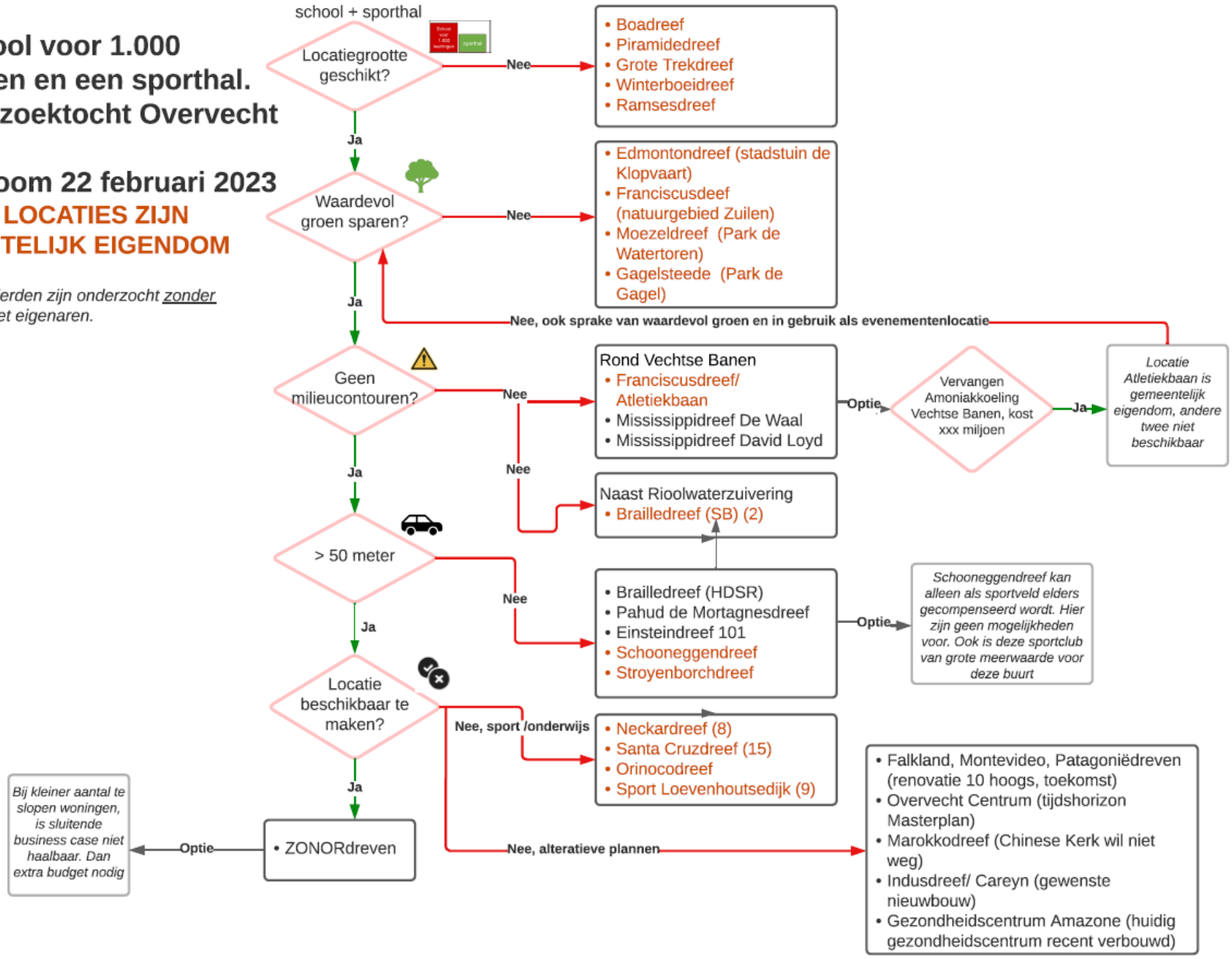
Sommige locaties zijn al bestemd voor andere functies of bezitten op dit moment een andere functie. Onderzocht is of deze locaties beschikbaar waren te maken door het programma te verplaatsen of te compenseren.

VO school voor 1.000 leerlingen en een sporthal. Locatie zoektocht Overvecht

Beslisboom 22 februari 2023

ORANJE LOCATIES ZIJN GEMEENTELIJK EIGENDOM

Locaties van derden zijn onderzocht zonder afstemming met eigenaren.



Beslisboom

Om te komen tot een heldere afweging zijn de locaties doormiddel van een beslisboom langs verschillende criteria gelegd. Deze beslisboom is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. Locaties zijn vaak om meerdere redenen afgevallen. De redenen zijn te lezen bij de conclusies per locatie in de bijlage. De belangrijkste is genoemd in de beslisboom.

4. Locaties

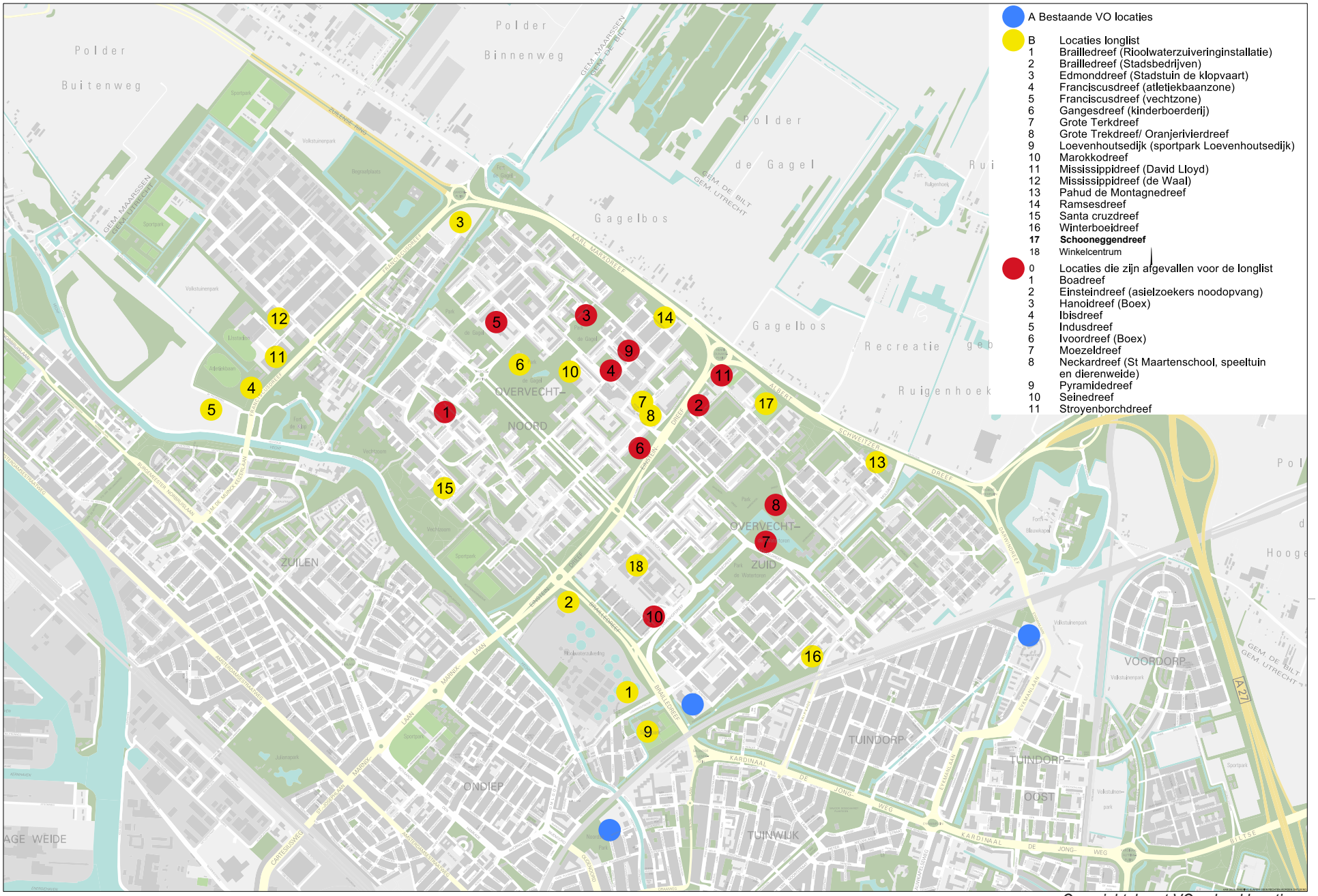
4.1 Aangedragen locaties bewonersorganisaties

Vanuit de bewonersorganisaties (Wijkplatform, Bewonersplatform en Wijkambassadeurs) is nog een aantal locaties aangedragen. Een aantal van deze locaties waren al in beeld. Dit zijn: Zuidzijde waterzuivering, Winterboeidreef, Ramsesdreef, Santa Cruzdreef, Bedrijventerrein Nieuw Overvecht IJsbaan, Pahud de Montagnesdreef. Twee aangedragen locaties waren nog niet in beeld, maar zijn te klein: Einsteindreef 101 en het terrein rondom zorgcentrum Rosendael. Twee door bewonersorganisaties aangedragen locaties zijn beoordeeld: Noordwestzijde waterzuivering en Schooneggendreef.

4.2 Locaties die niet in aanmerking komen voor verder onderzoek

Deze locaties zijn op voorhand al te weinig kansrijk voor verdere studies. Een aantal locaties is aangedragen door bewonersorganisaties. Op sommige van deze locaties zijn er ontwikkelingen die al zodanig vergevorderd waren dat deze daarom afvielen. Andere locaties zijn veel te klein.

1. Boadreef
   Deze locatie komt vrij als Auris locaties zou samenvoegen. De kavel is te klein voor de school maar zou mogelijk wel als doorschuiflocatie gebruikt kunnen worden. Ook is deze locatie beoordeeld voor alleen een sporthal. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet geschikt. Een sporthal is een te groot volume tussen woonblokken.
2. Einsteindreef 101 (voormalige locatie asielzoekers Plan Einstein)
   De locatie is aangedragen door de wijkambassadeurs en ligt in de hoek tussen de Einsteindreef en NRU. Qua omvang, ligging en bereikbaarheid zou dat misschien kansen bieden. Maar het is particulier vastgoed. De eigenaar wenst op termijn het complex te vernieuwen. Ook ligt deze locatie niet 50 meter van een drukke weg.
3. Hanoidreef (Boex)
   De kavel van de flat is veel te klein, alleen als een aanzienlijk gedeelte van het aangrenzende park opgegeven zou worden, is het wel groot genoeg voor de school. Bo-ex renoveert de flat.
4. Ibisdreef
   De flats op deze locatie worden gerenoveerd.
5. Indusdreef
   Deze groenstrook is te klein. De locatie is aangedragen door de wijkambassadeurs. Careyn wil uitbreiden, heeft hier al plannen voor, maar komt er financieel nog niet uit.
6. Ivoordreef (Boex)
   Planvorming was al in een te ver gevorderd stadium. Het bestemmingsplan voor deze locatie voor nieuwbouw is recent (december 2022) vastgesteld in de raad.
7. Moezeldreef
   Deze locatie kan beter worden ingericht, maar is één van de groene parels in de wijk. Een VO-school op deze plek is niet kansrijk. De locatie valt af.
8. Neckardreef (St. Maartensschool, speeltuin en dierenweide)
   Deze valt af omdat de kavel te klein is. Bovendien wil de school niet verhuizen en gaat vernieuwen.
9. Stroyenborchdreef
   Deze locatie is te klein. De kavel ligt 50 meter vanaf de Einsteindreef. In deze gebouwen zitten al functies voor de langere termijn. De locatie is wel verder onderzocht voor alleen een sporthal.



Overzichtskaart VO school locaties

4.3 Conclusie

Omdat de wens en noodzaak voor een nieuwe VO-school in Overvecht zwaarwegend is, is onderzocht of er een plek is waar, mét ingrepen in de directe omgeving, de school wel gerealiseerd kan worden. Hieruit bleek dat in het gebied rond de voormalige schoolgebouwen aan de Grote Trekdreef een nieuwe VO-school gecombineerd kan worden met de realisatie van een sporthal en extra woningbouw aan de ZONOR-dreven. Hiermee wordt de locatie Grote Trekdreef aangewezen als voorkeurslocatie.

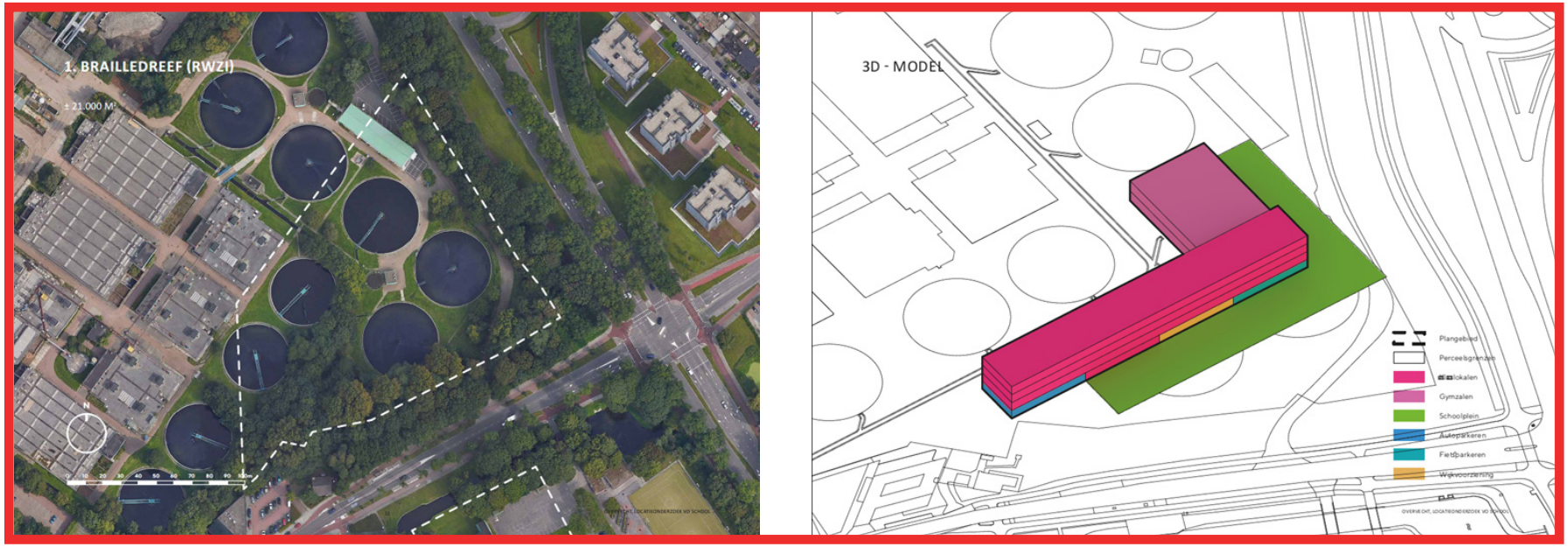
De voorkeurslocatie voor de VO school is de locatie Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef. De locatie ligt aan de wijkring van Overvecht Noord naast winkel- en voorzieningen cluster Gagelhof. Deze locatie voldoet aan de criteria op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, gezonde verstedelijking, bereikbaarheid, programmatische haalbaarheid en uitvoerbaarheid. De locatie is goed vindbaar en bereikbaar voor voetganger, fiets, ov en auto, ligt niet in de nabijheid van een andere VO school, kan de dynamiek, levendigheid en kwaliteit het voorzieningencluster Gagelhof versterken en kan zo worden ingepast dat eventuele overlast voor de omgeving zo min mogelijk is. De locatie is groot genoeg, bevindt zich niet in waardevol groen, ligt niet binnen 50 meter van een drukke weg, niet binnen milieucontouren en is beschikbaar te maken.

Daarnaast biedt de locatie in combinatie met de herontwikkeling van de omliggende woonbuurt de kans om méér woningen te bouwen waarbij een gemengd woningprogramma gebouwd kan worden. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave in Overvecht en sluiten we aan op de toekomstige nieuwbouw aan de Ivoordreef en de gerealiseerde woonbuurt aan de Pretoriadreef. Met de herontwikkeling van de omliggende woonbuurt biedt de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door o.a de parkachtige opzet en kwaliteit te versterken (ook voor de omgeving), de ruimte intensiever te gebruiken, de uitstraling van het gebied naar buiten te versterken, te zorgen voor ogen op straat en te zorgen dat de voorzieningen beter zichtbaar en bereikbaar worden.

De realisatie van een school in combinatie met een sporthal en een gebiedstransformatie zorgt daarmee op meerdere fronten voor een plus in de wijk. Ook eigenaar woningcorporatie Bo-Ex ziet kansen om méér woningen en méér kwaliteit toe te voegen in dit gebied en is positief over de combinatie met VO-school en sporthal. Hiermee kunnen we een kwetsbaar stukje Overvecht transformeren tot een gemengd woongebied (verschillende woningcategorieën), met een prettige groene openbare ruimte en een goede inpassing van een school en een sporthal. De eerste financiële doorrekening laat zien dat de maximale variant een sluitende business case kan opleveren. Een kleine variant waarbij minder woningen teruggebouwd worden, is financieel niet sluitend. Dit alles vraagt verder uitwerking waarvoor een UPP opgestart moet worden.

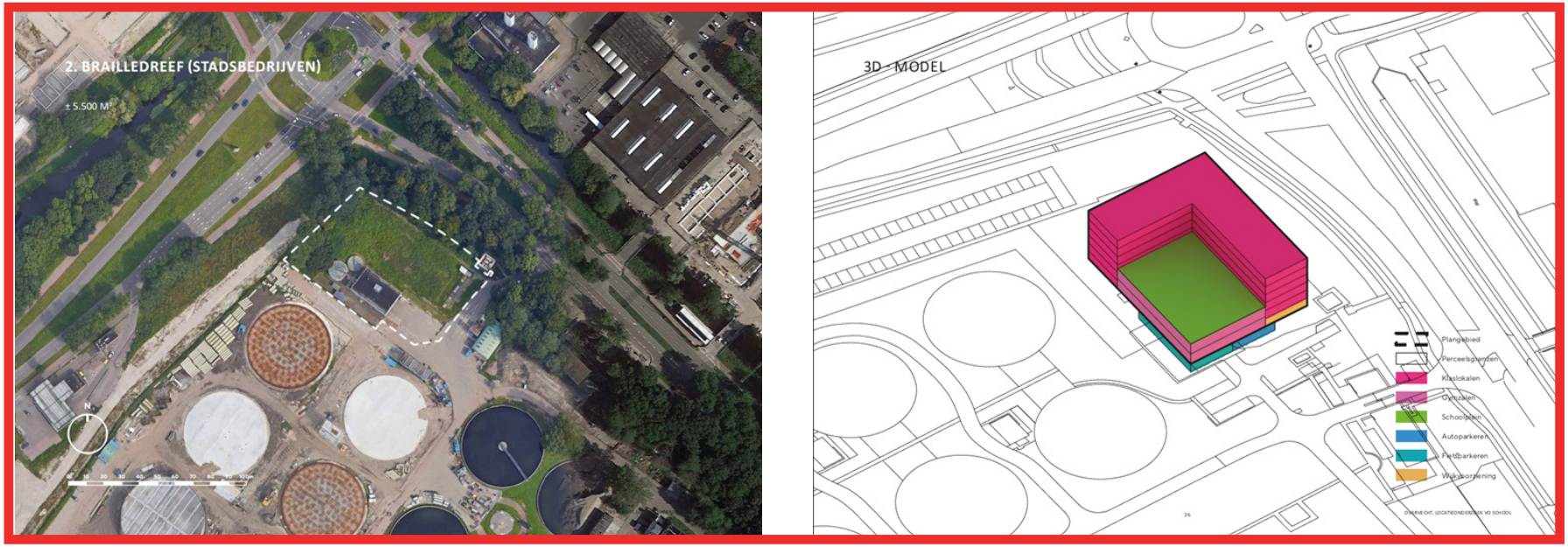
DEEL B Locaties

1. Brailledreef (RWZI)



Conclusie: Valt af
De locatie valt net buiten de geurcirkel van de rioolwaterzuivering. Zowel de Brailledreef als de Loevenhoutsedijk zijn drukke binnenstedelijke wegen. Hiervoor geldt dat er binnen 50 m. van deze wegen geen schoolgebouw mag worden gebouwd vanwege de negatieve gezondheidseffecten van de luchtverontreiniging. Ook is de grond niet in eigendom van de gemeente en de verwachting is dat de eigenaar (HDSR) niet mee zal willen werken aan deze functie. Financieel is deze locatie niet haalbaar vanwege verwerving, sloop en sanering.

2. Brailledreef (Stadsbedrijven)



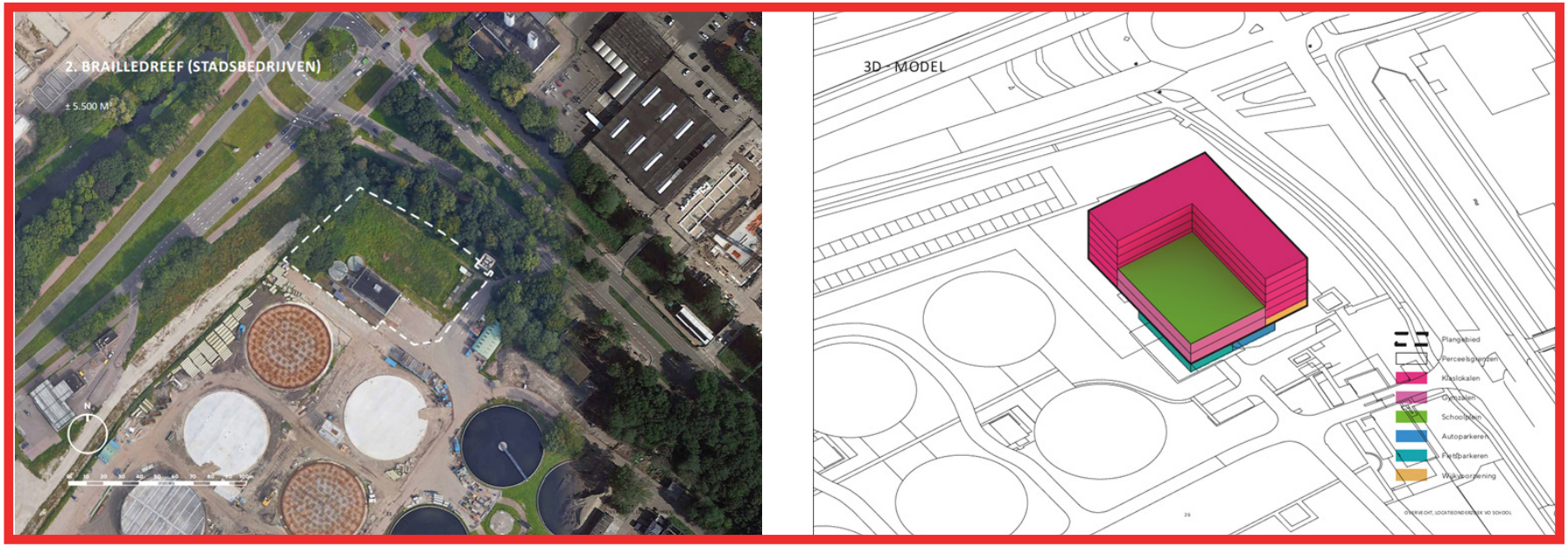
Valt af
Deze locatie is vanwege de geurcontour van de rioolwaterzuivering juridisch planologisch onmogelijk. Daarnaast is de locatie te klein en deels binnen de 50 meter zone van drukke binnenstedelijke wegen. Naastgelegen locatie Het Zandpad is nog in beeld als locatie voor kleinschalig sekswerk.

3. Edmonddreef (stadstuin de Klopvaart



Valt af
De stadstuin heeft een te belangrijke functie voor de wijk. Op deze plek bouwen ten koste van groen is niet acceptabel. Een school past hier niet vanwege de belangrijke stedelijke groenstructuur. Daarnaast is de school nu getekend binnen de 50 meter zone van een drukke binnenstedelijke weg, maar ook als de school op een andere plek op het perceel was ingetekend verandert dat de totale beoordeling niet.

4. Franciscusdreef (zone naast ateletiekbaan

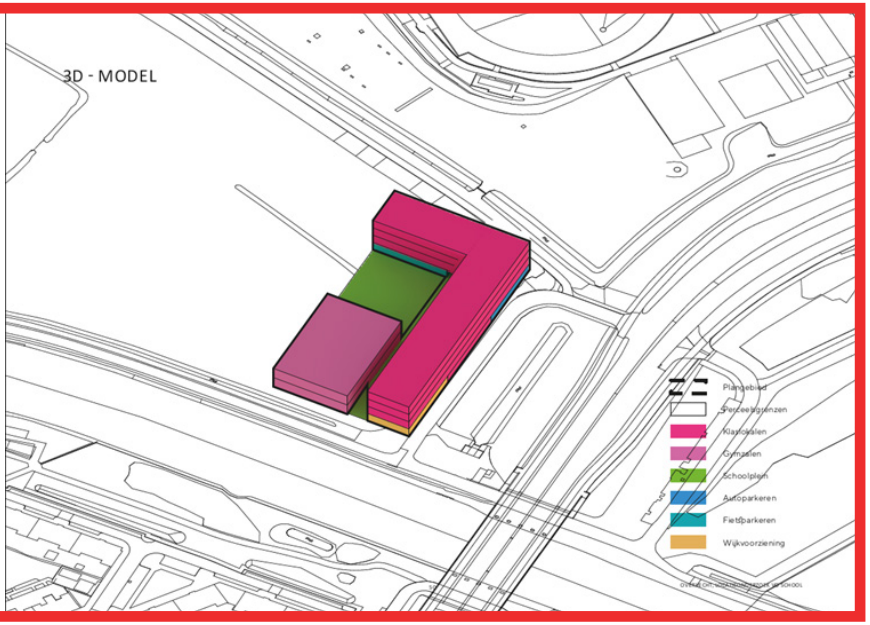


Valt af

Deze locatie valt binnen de risicocontour van de koeling van de ijsbaan. Bouwen van een school is vanuit juridisch planologisch oogpunt niet mogelijk. Boven wordt de locatie nu goed gebruikt door sporters. De kantine, kleedkamers en opslagruimte zijn recent gerenoveerd, dus als verplaatsing al kan, dan betekent het een aanzienlijke kapitaalvernietiging. De locatie kent waardevol groen en ligt binnen de 50 meter grens van een drukke binnenstedelijke weg.

5. Franciscusdreef (Vechtzone)





Valt af
Deze locatie ligt buiten de rode contour en binnen de ontwikkeling van natuurgebied Zuilen. Dit maakt het realiseren van een school op deze plek onmogelijk.

5. Gangesdreef (Kinderboerderij)

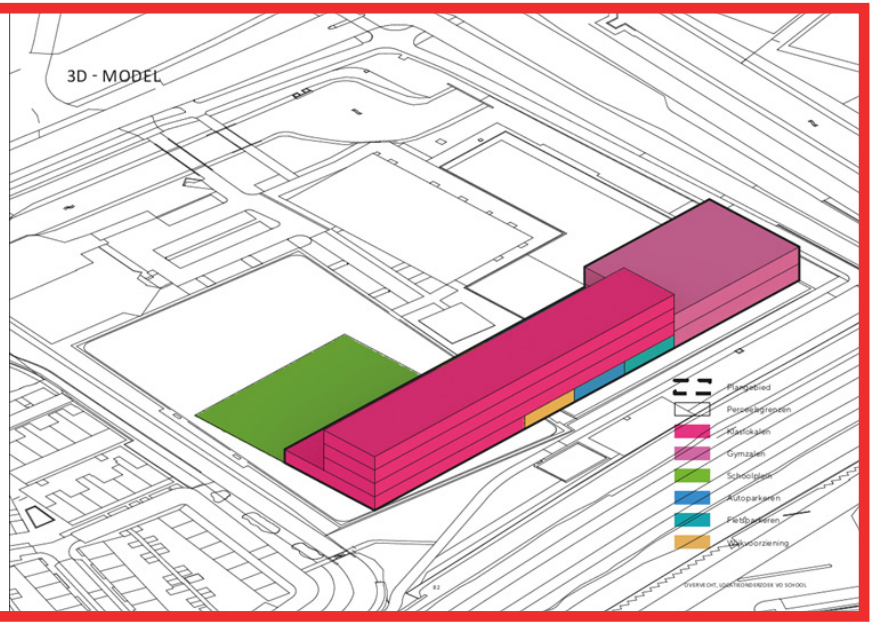




Valt af
Dit is een belangrijke groene zone met een park, met Gagelsteede, een kinderboerderij en een paviljoen. Gagelsteede, een belangrijke voorziening in de wijk, hoort bij de oorspronkelijke kleinschalige opzet. De kleinschalige zeshoekige opzet is bewuste keuze geweest bij ontwerp van het park. Door een groot volume hier te plaatsen verlies je het hele park. Verplaatsen van de voorzieningen naar een andere plek in het park is niet gewenst.

9. Loevenhoutsedijk (Sportpark)

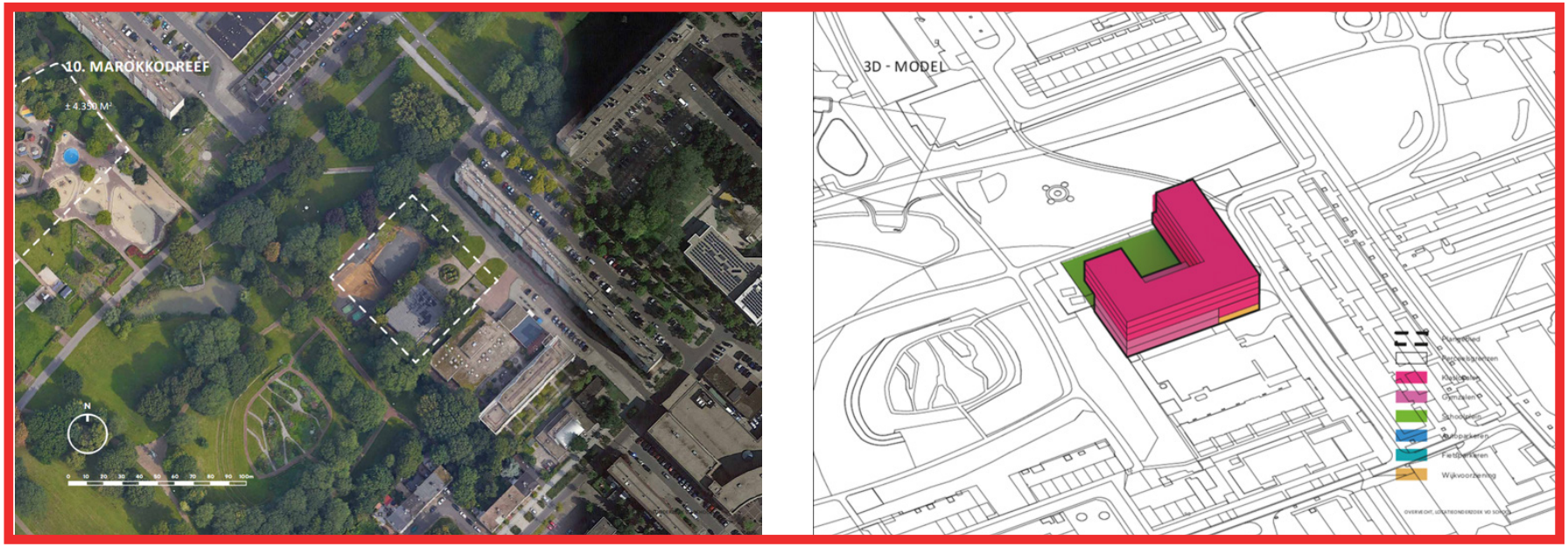




Valt af
Dit is een sportpark met voetbal, een tafeltennishal, sporthal en korfbalvelden. De korfbalvereniging heeft een kantine in de sporthal en de gemeente gaat de velden uitbreiden om de wachtlijsten tegen te gaan. Korfbalvelden op het dak van een school is technisch lastig en erg kostbaar. De tafeltennishal is geen eigendom van de gemeente. Deze wordt gerenoveerd en uitgebreid. Dan blijft als enige plek op deze locatie het voetbalveld over. Het kan alleen op het voetbalveld als het voetbalveld elders gecompenseerd wordt, mogelijk naar een locatie in het Noorderpark, maar dit kan erg lang duren. In de RSU is een uitbreiding van sportvelden voorzien voor het Noorderpark.

Ook de ligging naast het spoor vanwege geluid en trillingen heeft een negatieve invloed op deze locatie.

10. Marokkodreef



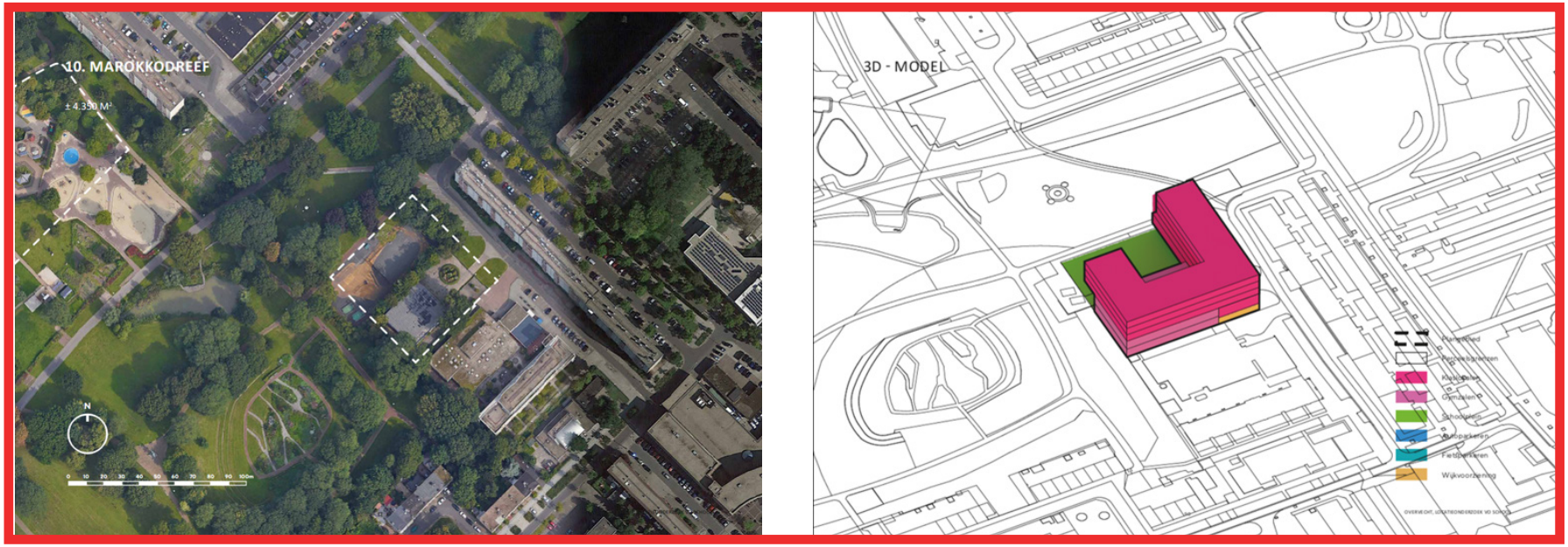
Valt af:
Om deze locatie mogelijk te maken, moeten de gebouwen van de Chinese kerk en Reijnaerde verworven worden. De Chinese kerk wil echter niet verhuizen. Het is financieel onhaalbaar. Het volume op deze plek is te groot.

14. Ramsesdreef



Valt af
Deze locatie ligt verscholen in Overvecht en is om die reden niet ideaal voor een VO-school. De locatie is gemeentelijk eigendom. De locatie ligt binnen de 50m van de N230 en er zal gebouwd moeten worden in de groenstructuur. Om verschillende redenen is deze locatie niet haalbaar. Eventueel is deze locatie geschikt voor enkel een sporthal. Maar er is geen locatie voor een school beschikbaar in Overvecht.

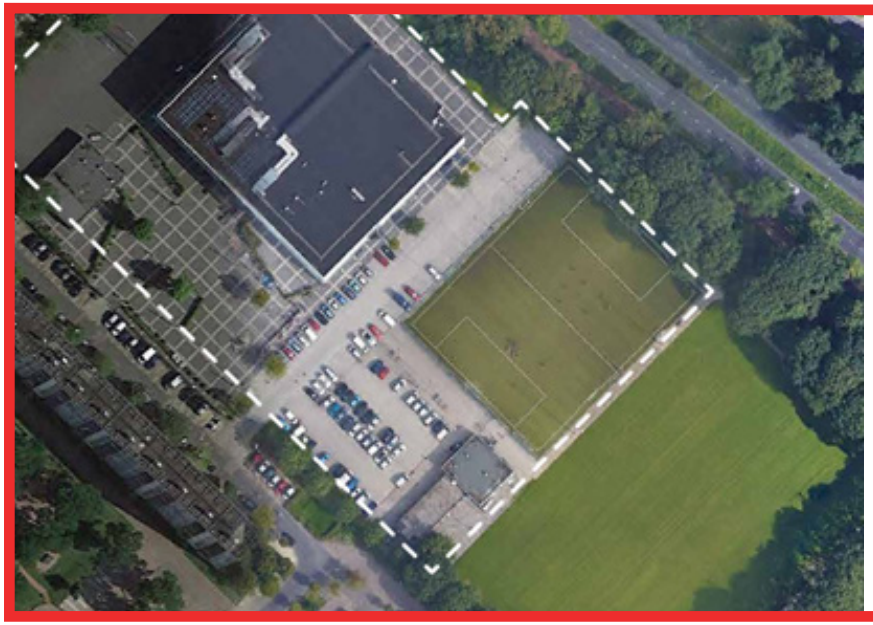
16. Winterboeidreef

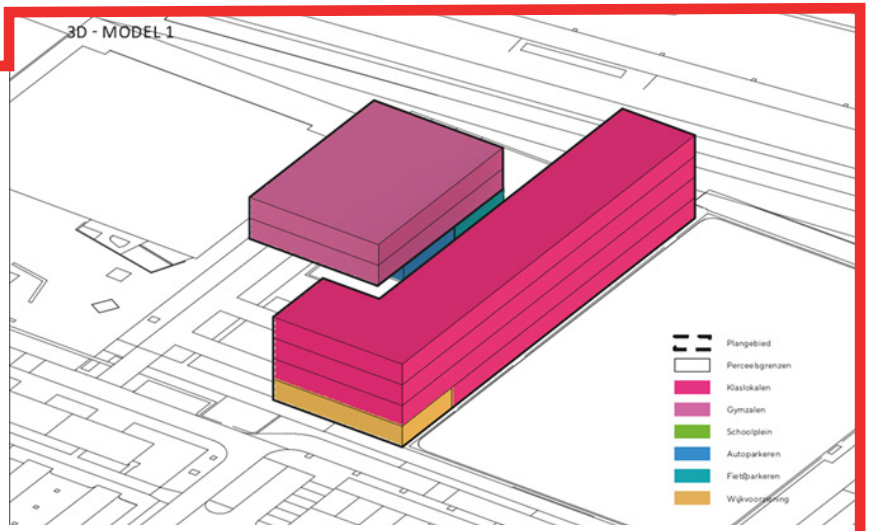


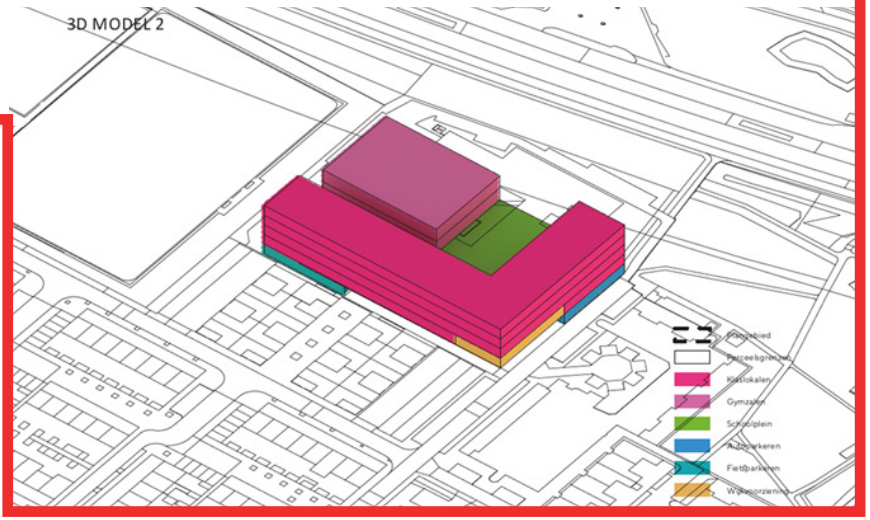
Valt af

Op deze locatie staan verschillende gebouwen die gebruikt worden als tijdelijke huisvesting voor scholen. In één van deze gebouwen zit een nieuwe school die hier is opgestart. Dit is een nieuwe school die in het totaal 5 jaar de tijd heeft gekregen om zich te bewijzen. De locatie is te klein voor een VO school. Daarnaast zou er gebouwd moeten worden in de groenstructuur en is deze locatie wat spreiding van VO scholen betreft ongunstig.

17. Schooneggendreef





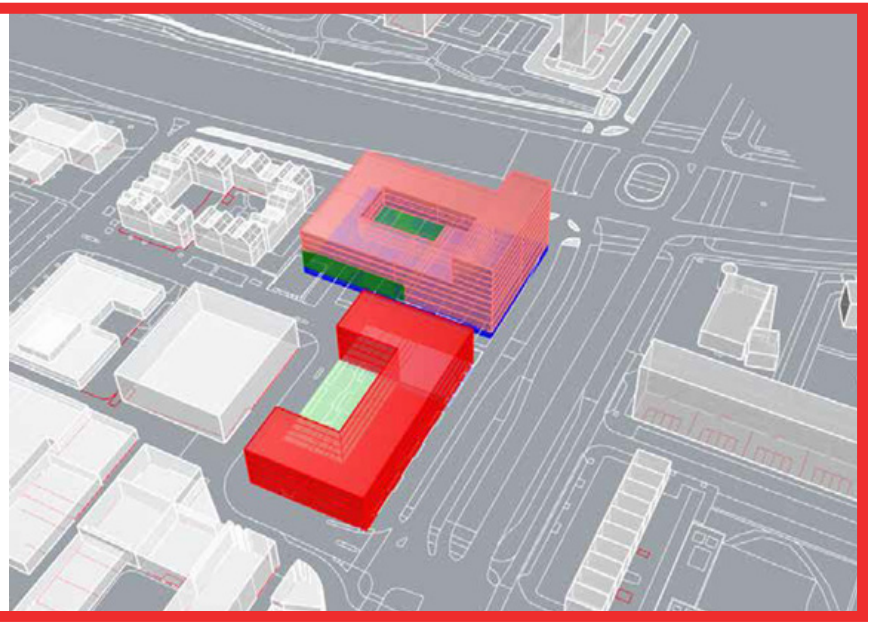


Valt af
Er zijn voor deze locatie twee varianten opgesteld. Variant 1 is afgevallen vanwege de beperkte ruimtelijke inpasbaarheid en de luchtkwaliteit vanwege de ligging binnen 50 meter van de N230. Voor een tweede variant is gekeken of er ruimte gemaakt kan worden richting de naastgelegen MBO locatie. Dat blijkt niet mogelijk. Deze locatie valt dus om verschillende redenen af

18. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Einsteindreef

Valt af

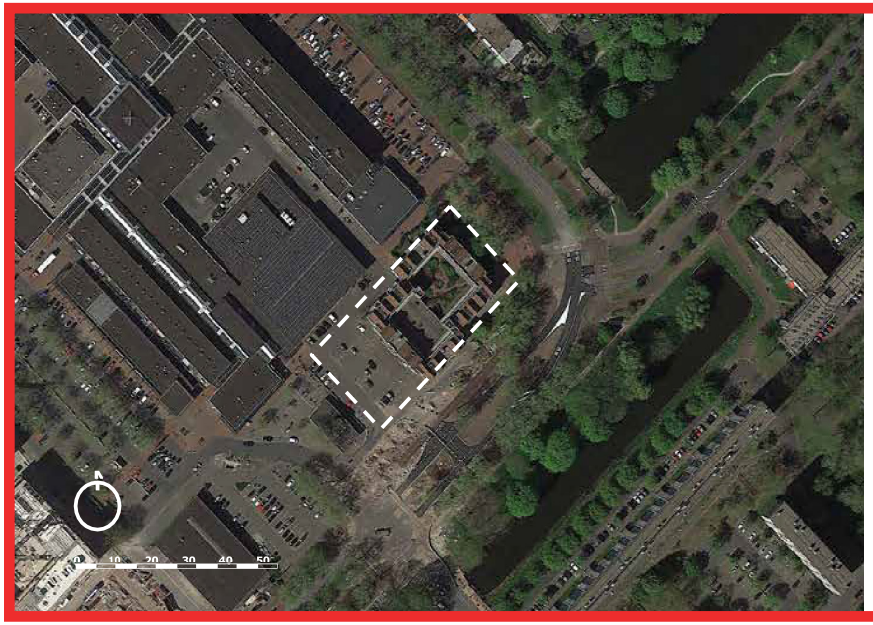


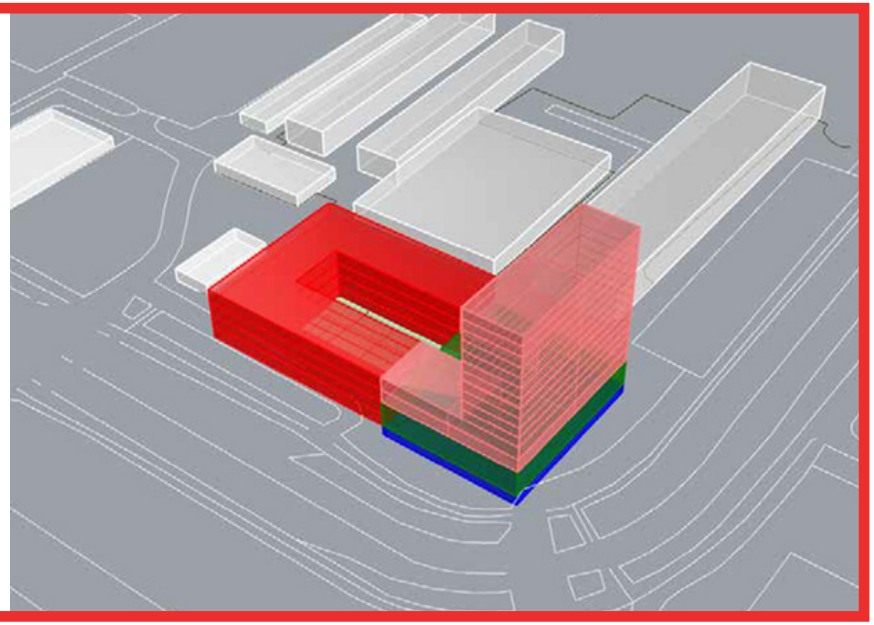


Momenteel wordt er in een open planproces gewerkt aan een masterplan voor Overvecht Centrum. In voorliggend locatieonderzoek zijn twee locaties onderzocht. In beide locaties is uitgegaan van een stedelijke invulling met wonen, sport en onderwijs. De locaties zijn deels eigendom van corporaties (erfpacht) en deels eigendom van de gemeente. Deze locaties zijn niet op korte termijn beschikbaar. In het masterplan in wording is geen rekening gehouden met specifiek een school, wel met maatschappelijke m2. De tijdshorizon van het masterplan is echter veel langer dan voorzien voor de realisatie van een VO-school.

Ook de financiële haalbaarheid moet nog goed onderzocht worden. Om verschillende redenen valt deze locatie af.

19. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Marnedreef



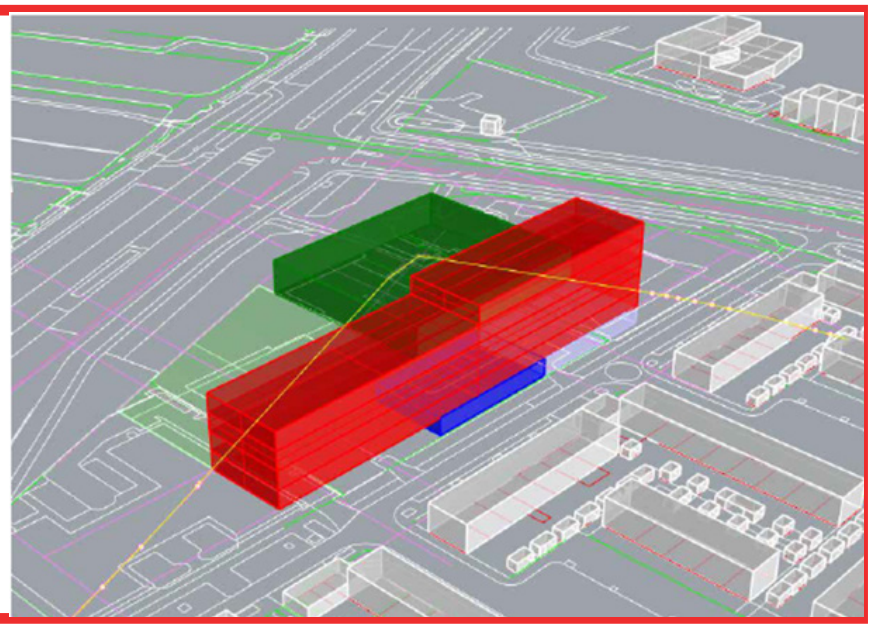


Valt af
Momenteel wordt er in een open planproces gewerkt aan een masterplan voor Overvecht Centrum. In voorliggend locatieonderzoek zijn twee locaties onderzocht. In beide locaties is uitgegaan van een stedelijke invulling met wonen, sport en onderwijs. De locaties zijn deels eigendom van corporaties (erfpacht) en deels eigendom van de gemeente. Deze locaties zijn niet op korte termijn beschikbaar. In het masterplan in wording is geen rekening gehouden met specifiek een school, wel met maatschappelijke m2. De tijdshorizon van het masterplan is echter veel langer dan voorzien voor de realisatie van een VO-school.

Ook de financiële haalbaarheid moet nog goed onderzocht worden. Om verschillende redenen valt deze locatie af.

20. Pahud de Mortangesdreef





Valt af

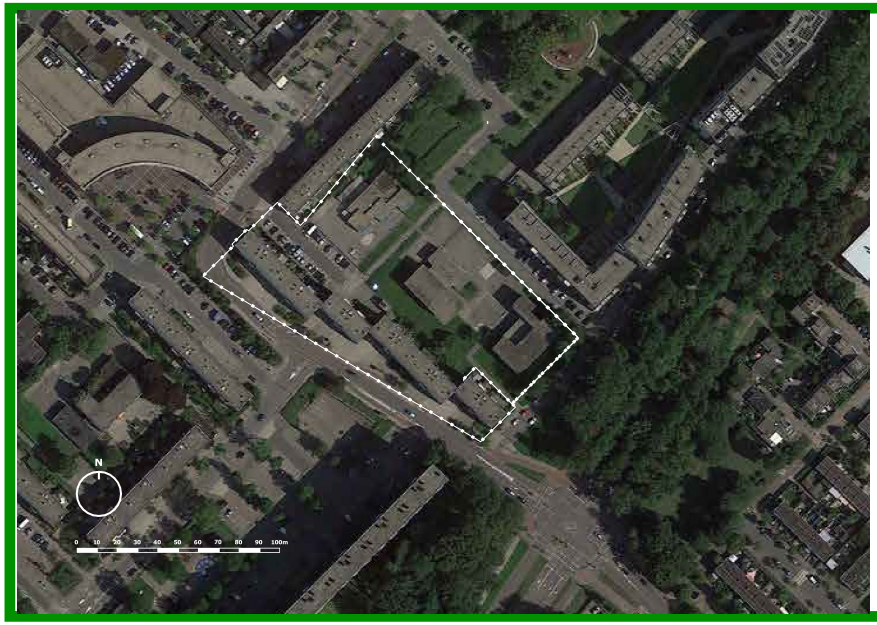
Deze locatie is voor het belangrijkste deel niet in eigendom van de gemeente. Hier is recent een tijdelijke een locatie voor de opvang van asielzoekers gerealiseerd. Op termijn wenst de eigenaar de locatie te transformeren naar woningbouw. Dit maakt de financiële haalbaarheid onmogelijk. Er is onderzocht of een gemengde programma van school/ sporthal met woningbouw mogelijk is, maar de ligging dicht langs de NRU maakt deze locatie voor zo veel volume ongeschikt.

21. Grote Trekdreef



Valt af:
De locatie Grote Trekdreef/Voortrekkersdreef is in eigendom van de gemeente. Hier staan verouderende schoolgebouwen die tijdelijk verhuurd worden, maar vervangen moeten worden. De locatie ligt tussen woningen in. Een school en sporthal is op deze locatie een te groot volume. Doordat er 50 meter afstand gehouden moeten worden vanaf de Einsteindreef is een goede ruimtelijke inpassing niet mogelijk. Ook de realisatie van enkel een school is op dit binnengebied een te groot volume.

22. Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef





CONCLUSIE : KANSRIJK

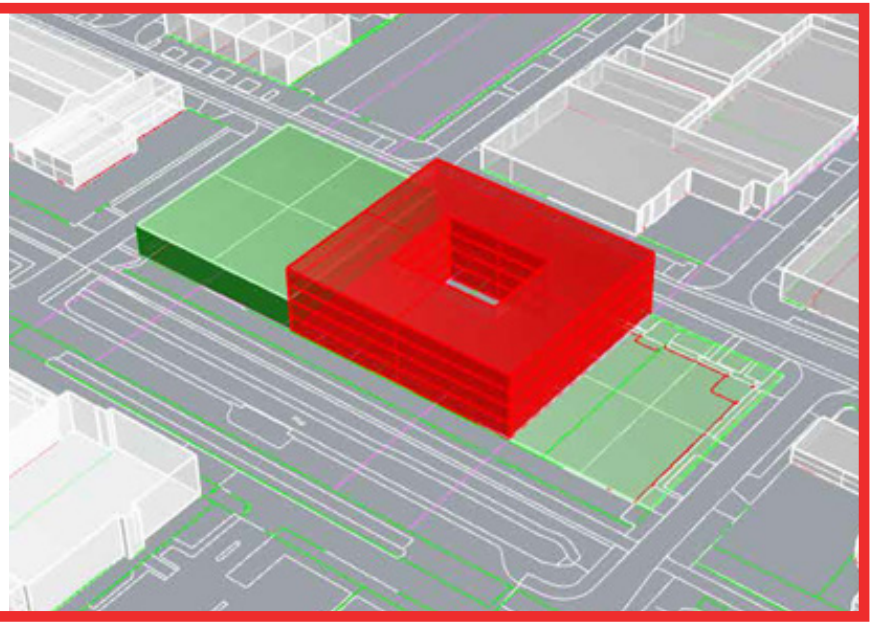
Kans om VO-school met sporthal op 1 locatie te realiseren.

- Kans om méér woningen te bouwen waarbij een gemengd woningprogramma gebouwd kan worden. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave in Overvecht.
- In aansluiting op de nieuwbouw aan de Ivoordreef (toekomstig) en Pretoriadreef (gerealiseerd) wordt er een groter gebied vernieuwd en ontstaat er een nieuwe wand langs de Einsteindreef. Er ontstaat een nieuw voorzieningencluster. De school krijgt hiermee een plus. En een kans om het groen in de buurt meer betekenis te geven voor de omgeving.
- De locatie Oranjerivierdreef / Grote Trekdreef is goed zichtbaar en vindbaar doordat deze goed is aangetakt op de hoofdstructuur van de wijk.
- De locatie grenst aan het buurtwinkelcentrum Gagelhof. De bundeling van voorzieningen op deze plek kan de levendigheid en dynamiek van het centrumgebied versterken.
- Kans om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door o.a de parkachtige opzet en kwaliteit te versterken (ook voor de omgeving), de ruimte intensiever te gebruiken, de uitstraling van het gebied naar buiten te versterken, te zorgen voor ogen op straat en dat de voorzieningen beter zichtbaar en bereikbaar worden.

De eerste financiële doorrekening laat zien dat de maximale variant een sluitende business case kan opleveren. Een kleine variant waarbij minder woningen teruggebouwd worden, is financieel niet sluitend. Daarnaast zullen ook de maatschappelijke effecten van een schoolgebouw op deze plek nader worden onderzocht.

23. Franciscusdreef, David Lloyd

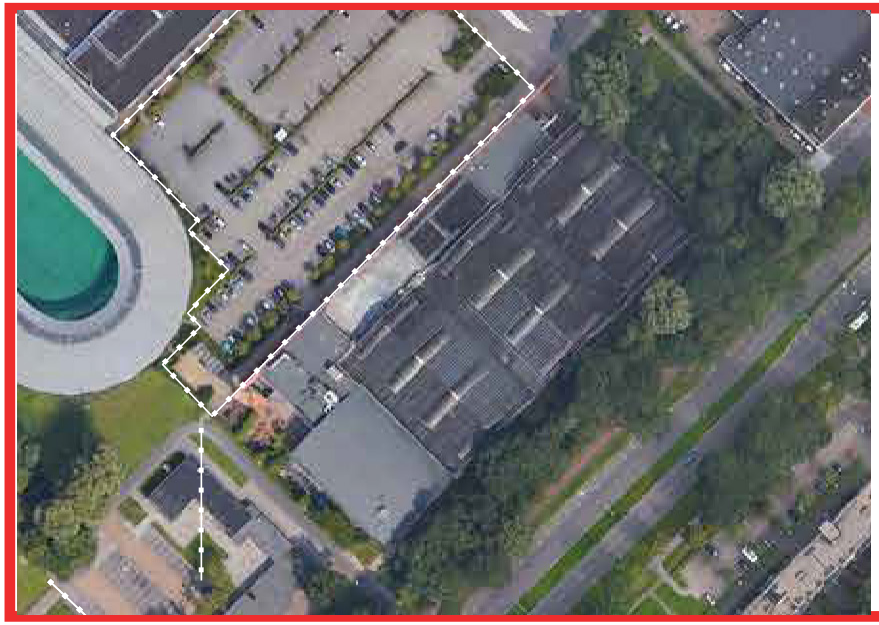


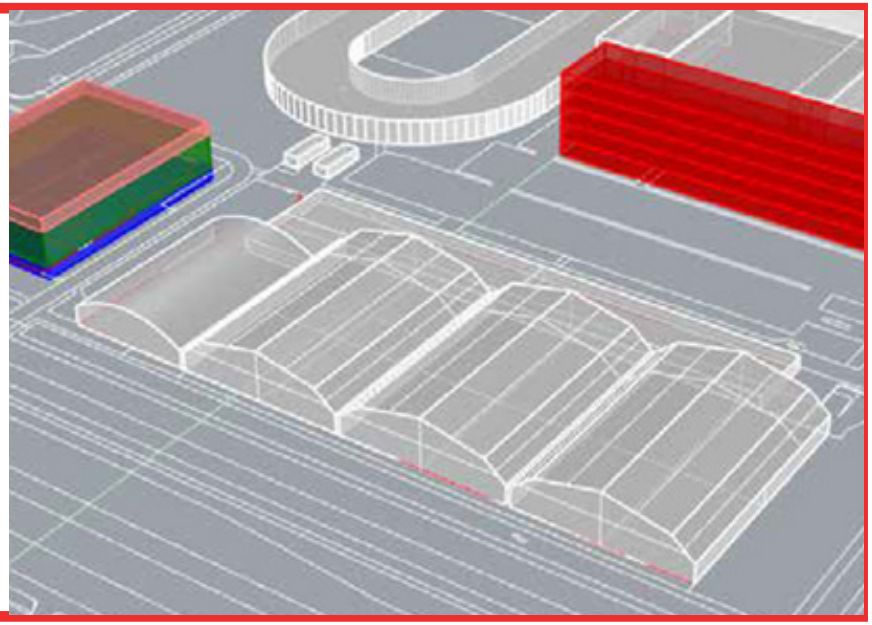


Valt af
De locatie Mississippidreef (De Waal) is geen gemeentelijk eigendom. Verwerving is niet kansrijk en er zijn extra financiële middelen beschikbaar. De werkgelegenheid die hier dan verdwijnt, zal gecompenseerd moeten worden elders. De locatie ligt net buiten de risicocontour van de amoniakkoeling. Voor deze locatie geldt dat er een verantwoording van het groepsrisico nodig is. Daarnaast ligt de locatie binnen de milieuzone van 300 meter van de ijsbaan vanwege geluid (muziek, apparatuur). Onderzocht moet worden hoe dit de haalbaarheid beïnvloedt.

En er moet worden aangetoond dat omliggende bedrijven met vergunde hindercontouren niet geschaad worden in hun bedrijfsvoering en voorziene uitbreidingen. Locatie valt om verschillende redenen af.

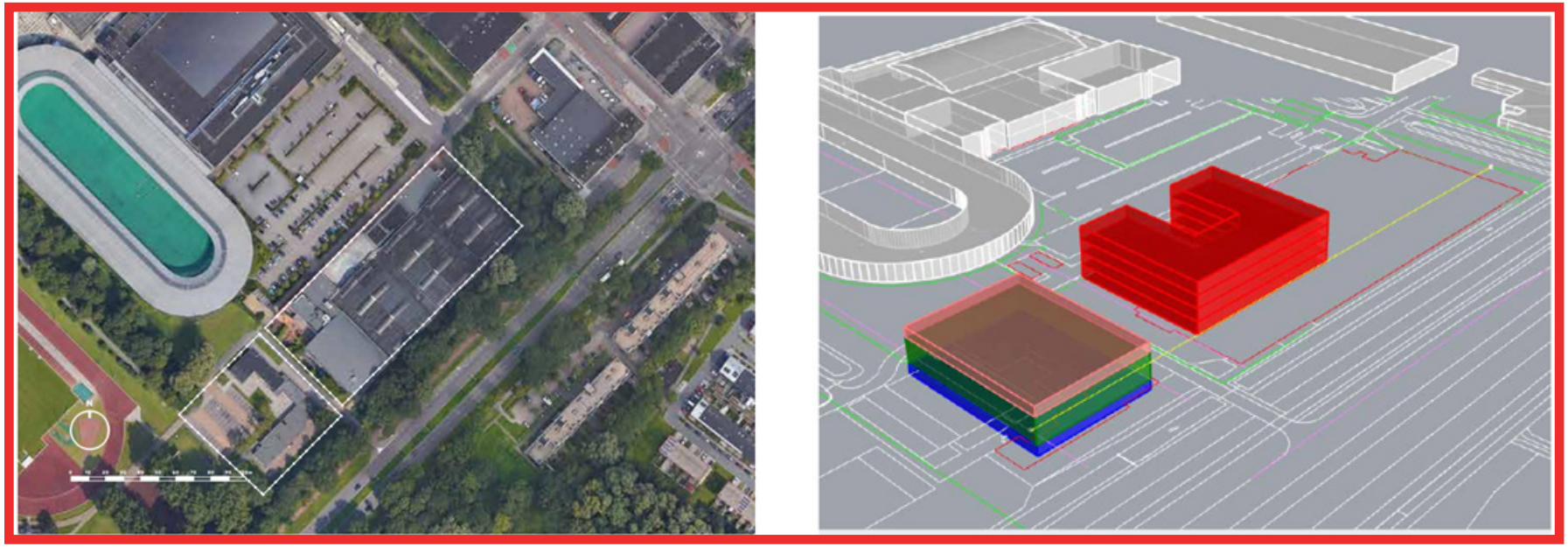
24. Mississippidreef, Schaatsbaan





Valt af
Grond is uitgegeven in erfpacht en in gebruik als parkeervoorziening. Vechtsebanen heeft zelf ook plannen voor ontwikkeling. Vanwege de risicocontour van de ammoniak koelinstallatie zijn de locaties dichtbij de Vechtsebanen vanuit juridisch planologisch oogpunt dit moment op niet mogelijk. Een school is alleen mogelijk als de ijsbaan verduurzaamd wordt. Dit zal niet op de gewenste korte termijn gebeuren. En extra budget om dit te versnellen is er niet.

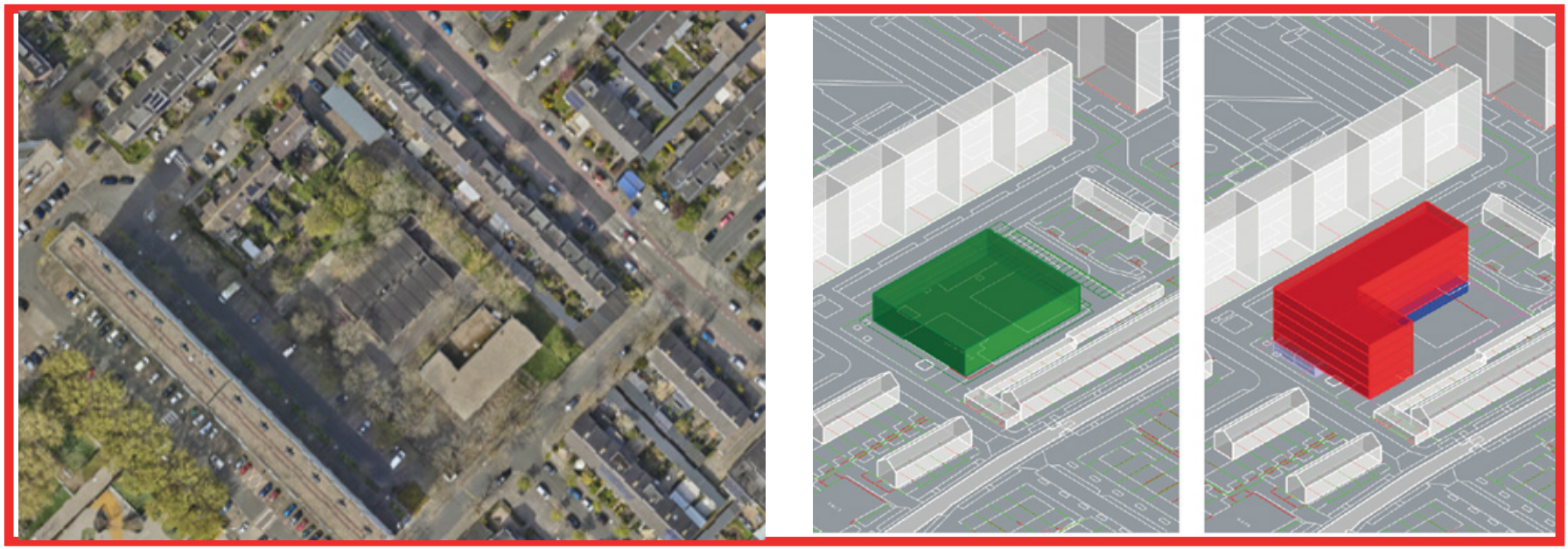
25. Franciscusdreef, David Lloyd



Valt af:
Grond is uitgegeven in erfpacht en bebouwd met een sporthal. Dit is van een andere eigenaar en verwerving ligt niet voor de hand. Vanwege de risicocontour van de ammoniak koelinstallatie zijn de locaties dichtbij de Vechtsebanen vanuit juridisch planologisch oogpunt dit moment op niet mogelijk. Een school is alleen mogelijk als de ijsbaan verduurzaamd wordt. Dit zal niet op de gewenste korte termijn gebeuren. En extra budget om dit te versnellen is er niet

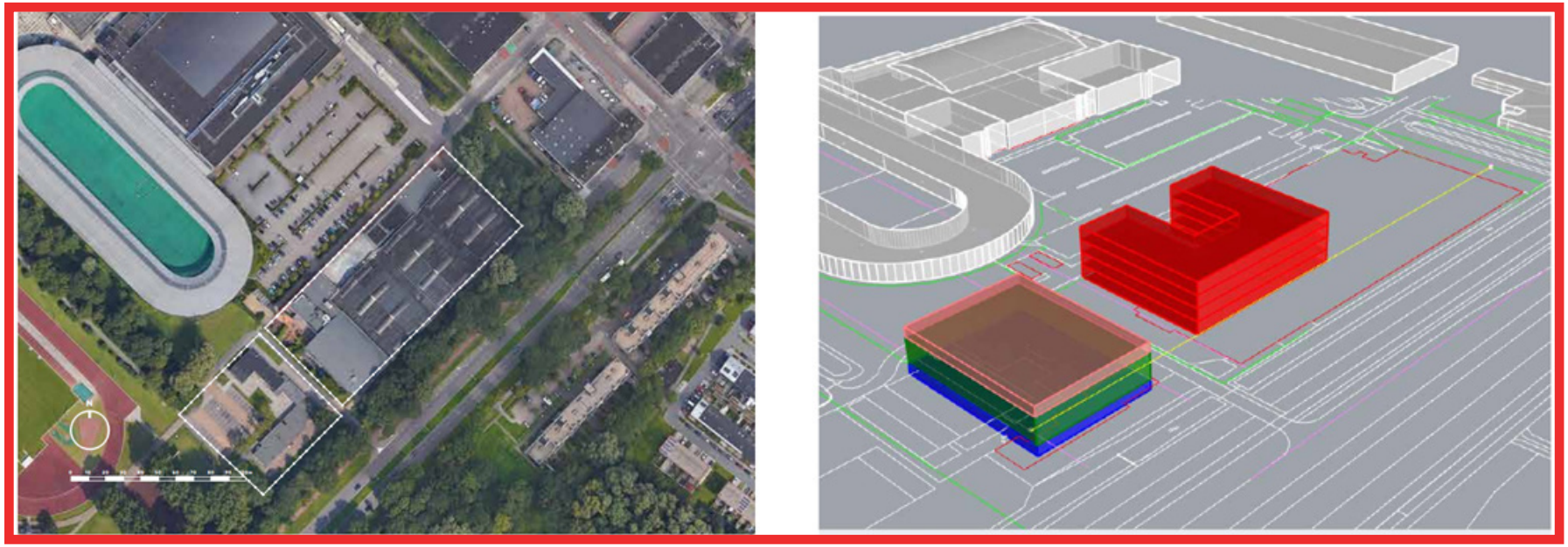
Extra locaties

26. Piramidedreef



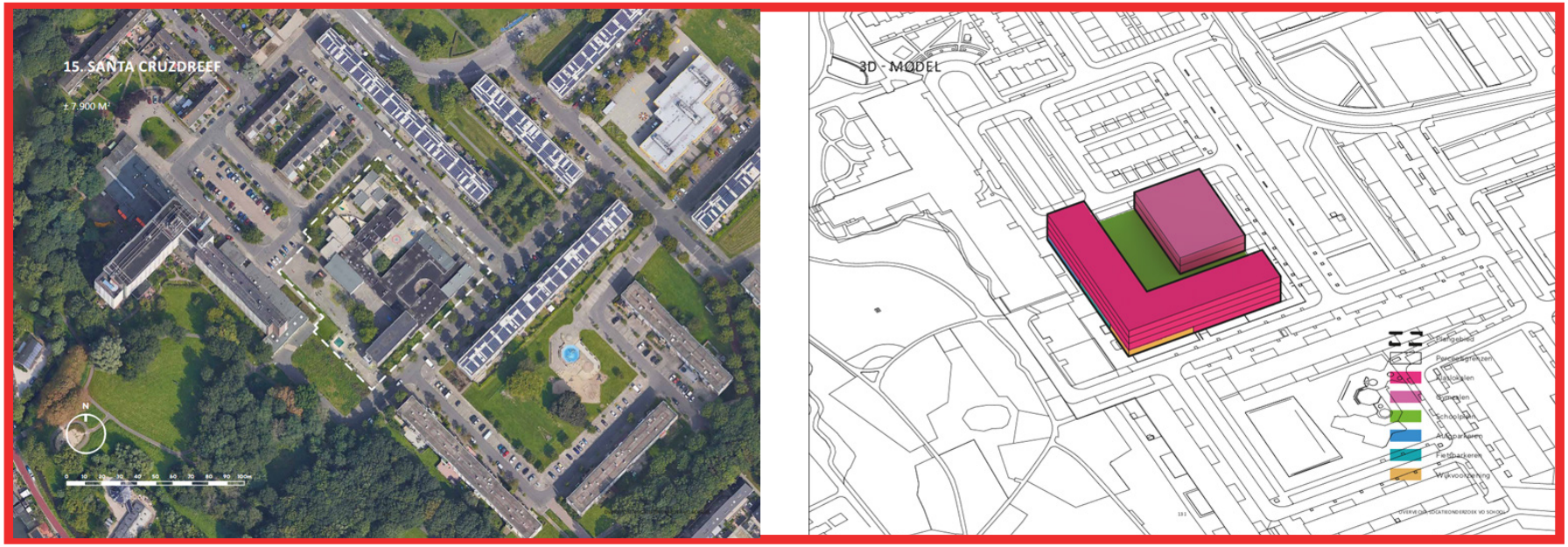
Valt af:
De locatie is te klein voor een school met schoolplein. Voor een sporthal zou het kunnen, maar er is geen andere geschikte locatie voor de school. Bovendien vindt er een haalbaarheidsonderzoek plaats naar wonen op deze locatie met Werkplaats Overvecht.

27. Stroyenborchdreef



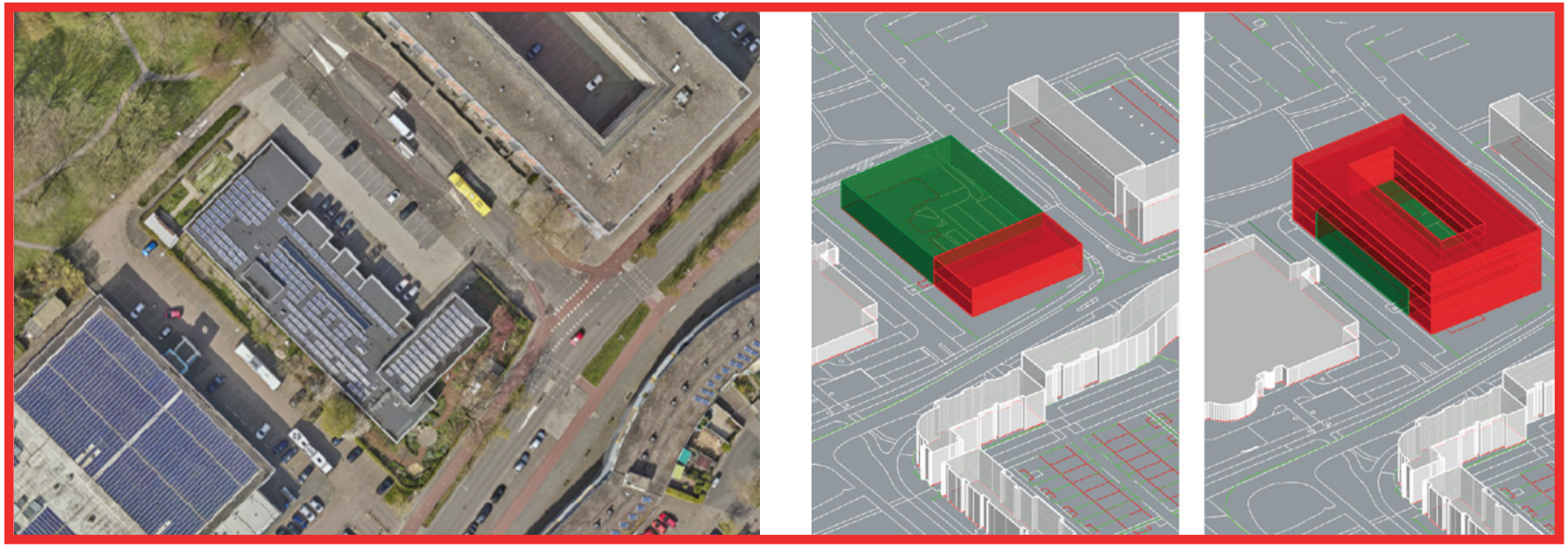
Valt af:
Dit is een gemeentelijk eigendom. De locatie is te klein voor een school. Eventueel zou de locatie geschikt kunnen zijn voor alleen een sporthal, maar op dit moment is de locatie niet beschikbaar.

28. Santa Cruzdreef



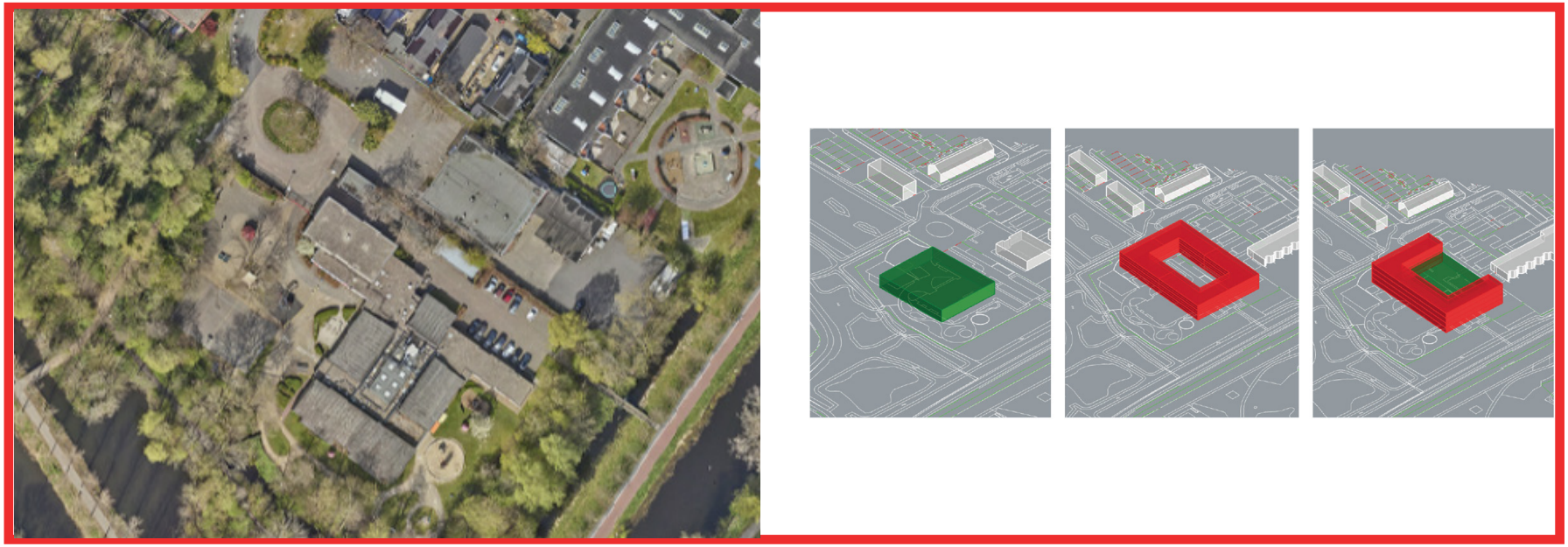
Valt af:
Dit is een gemeentelijke locatie. Voor de Santa Cruzdreef zijn verschillende varianten onderzocht. Een variant van school met sporthal of gymzalen is een te grote massa voor dit kleine gebied en wordt dus vanwege de ruimtelijke kwaliteit afgewezen. Ook alleen een school is een te groot volume op deze plek. De locatie van Auris moet vernieuwd worden. Deze school voor speciaal onderwijs past beter in dit deel van Overvecht dat zich kenmerkt door kleinschaligheid en een rustige woonbuurt. Dit type onderwijs past beter dan een VO-school van 1.000 leerlingen.

28. Amazonedreef (gezondheidscentrum)



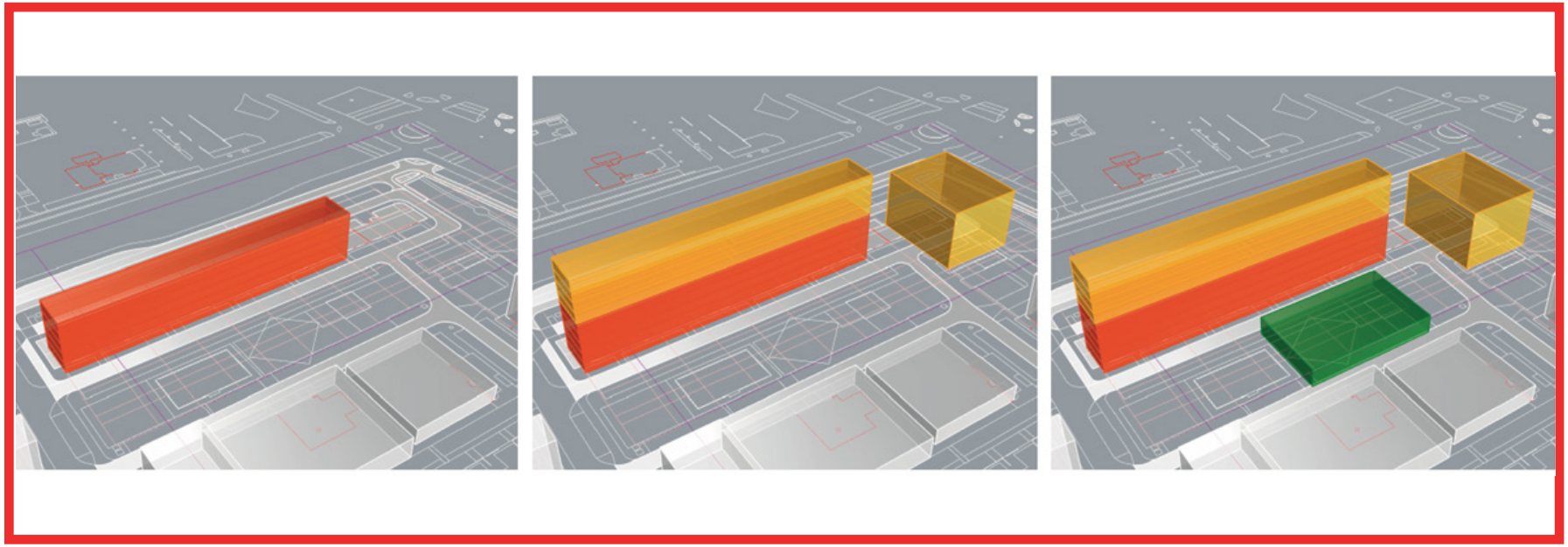
Valt af:
Er zijn twee varianten onderzocht. Variant 1 waarbij de sporthal en het bestaande gezondheidscentrum zijn ingepast. En een variant waarbij de school en de sporthal op de locatie zijn ingepast. Dit zijn echter geen haalbare varianten. Het gezondheidscentrum is recent vernieuwd en een goed lopende voorziening. De gemeente is geen eigenaar van de locatie.

29. Orinocodreef



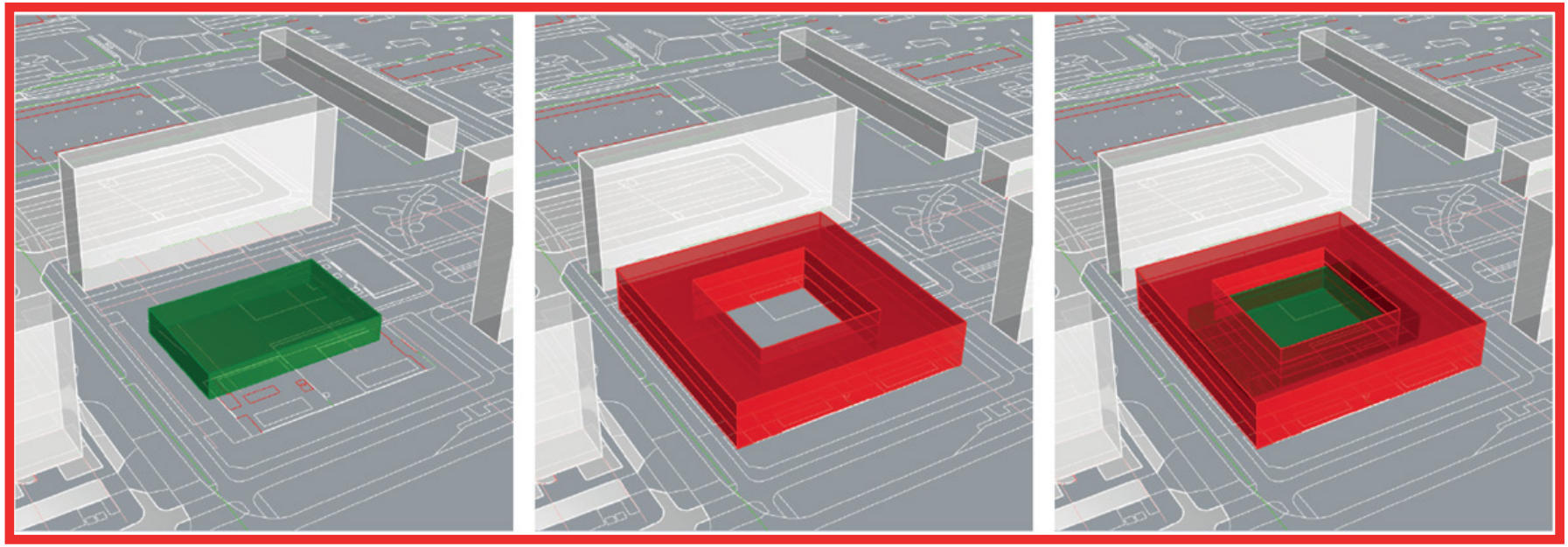
Valt af:
te groot volume op deze plek naast Fort aan de Klop. Deze gemeentelijke locatie is niet beschikbaar. Er zit een school voor speciaal onderwijs.

30. Falklanddreef – Carnegiedreef



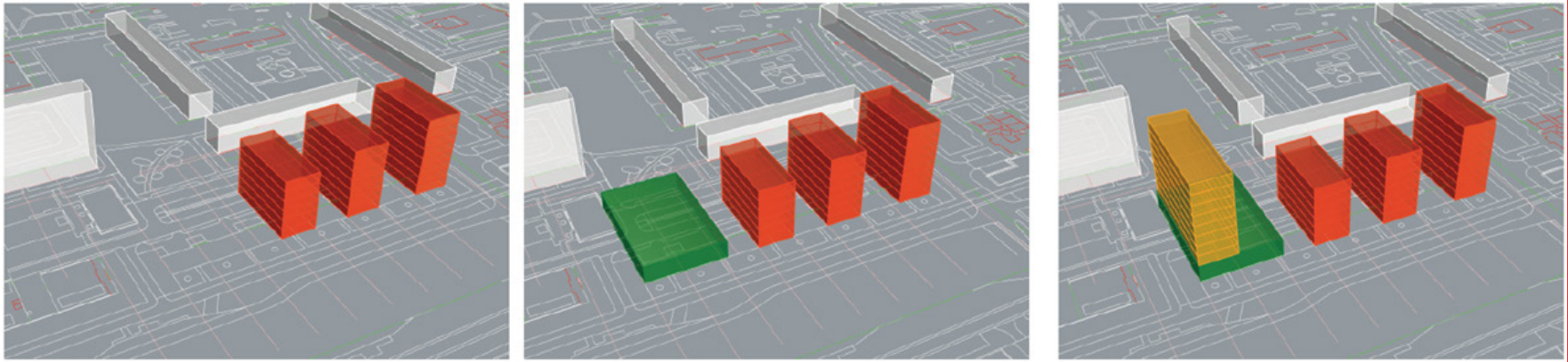
Valt af:
hier staat een 10-hoog flat die nog gerenoveerd moet worden. De wonngcorporatie wenste hier niet te slopen. In de verschillende varianten is een school (1), school met woningbouw (2) en school met woningbouw en sporthal (3) onderzocht. Financieel zijn alle varianten niet haalbaar en de locatie is niet beschikbaar.

31. Paranadreef – Carnegiedreef



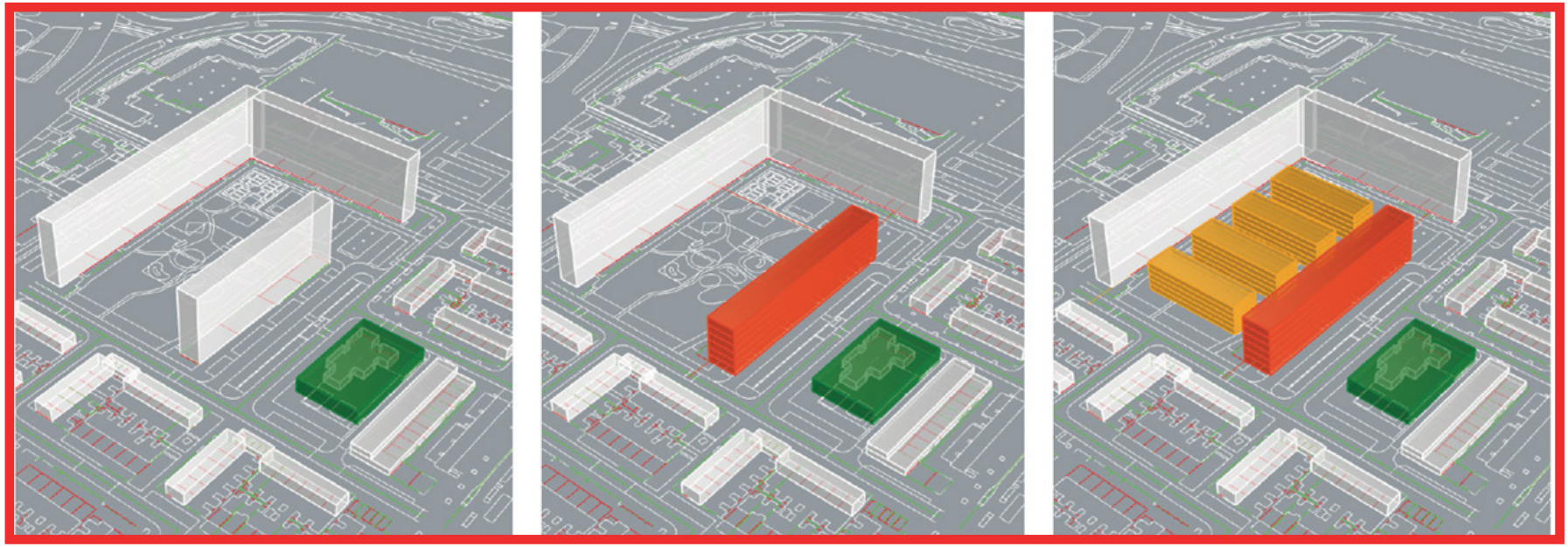
Valt af:
Op deze locatie bevindt zich een woonwagenkamp. Verplaatsen in niet haalbaar en wenselijk.

32. Rio Negrodreef – Carnegiedreef



Valt af:
Voor deze locatie zijn verschillende varianten onderzocht, net als voor de Falklanddreef. Er moet echter een 10-hoogflat voor gesloopt worden. De woningcorporatie wil dit niet en gaat de flat renoveren.

32. Scharlakendreef



Valt af:
de locatie is gemeentelijk eigendom, maar te klein voor een school. Hier is ander maatschappelijk vastgoed voorzien. De locatie kan alleen geschikt gemaakt worden als de 10 hoog flat gesloopt zou worden. Naast dat een beide programma's (school + woningbouw) op de locatie niet inpasbaar zijn, wil de woningcorporatie ook niet slopen. De flat wordt gerenoveerd.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Hanneke Zeevalkink	**Datum**	28 november 2023
Doorkiesnummer	0302866287	**Kenmerk**	11821736/2311031406-CY
E-mail	hanneke.zeevalkink@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang voorbereidingen Omgevingswet
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Over anderhalve maand is het zover: de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De tot op heden gekoppelde Wet kwaliteitsborging (Wkb) voor het bouwen wordt gefaseerd ingevoerd en deels uitgesteld tot 1 januari 2025. Over de werking en het uitstel van de Wkb sturen we u een afzonderlijke brief. In deze brief informeren u graag over de invoering van de Omgevingswet, zoals wij periodiek doen. De laatste keer in februari 2023. Met deze brief geven wij u achtereenvolgens inzicht in:

- Wat betekent overgang naar Omgevingswet voor initiatieven?
- Wat zijn de belangrijkste risico's van inwerkingtreding en hoe gaan we daarmee om?
- Voortgang Utrechtse voorbereidingen
- Planning besluiten die de raad moet nemen voor inwerkingtreding
- Landelijke ontwikkelingen Omgevingswet

Eén van de belangrijkste doelen van Omgevingswet is het verbeteren van de dienstverlening in het fysieke domein van overheden aan inwoners. De gemeenten en andere overheden moeten veel voorbereidingen treffen om klaar te staan voor de invoering van deze wetten. Het Plan van aanpak Invoering Omgevingswet – dat u in december 2019 heeft vastgesteld – is daarbij in Utrecht het kader.

Wat betekent overgang naar Omgevingswet voor initiatieven?
Initiatieven moeten vanaf inwerkingtreding van de wetten worden beoordeeld aan de hand van de nieuwe regels, de nieuwe procedures en de bijbehorende mogelijkheden om kosten (leges en kostenverhaal) in rekening te brengen. Een initiatief kan worden ingediend door een inwoner, een bedrijf of een instelling. Belangrijke wijzigen voor initiatiefnemers zijn:

- Vergunningaanvragen van complexe projecten worden in 8 weken beoordeeld in plaats van in 26 weken. Eenvoudige vergunningen worden nu in 8 weken beoordeeld en dat blijft zo.
- Initiatiefnemers van projecten krijgen een goede dienstverlening. Bij complexe projecten is er een omgevingsoverleg, waarbij de initiatiefnemer aan tafel zit met alle relevante interne medewerkers en waar wenselijk en mogelijk externe ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap.
- Op het Digitale Stelsel Omgevingswet kunnen initiatiefnemers zien welke regels gelden, checken of ze een vergunning nodig hebben voor de meest voorkomende projecten (bijvoorbeeld een

verbouwing van een woning, het slopen van een bouwwerk, het kappen van een boom) en een vergunning aanvragen of melding doen.
- Initiatiefnemers betalen de kosten van de aangepaste legestarieven en kostenverhaal.

Een aantal initiatieven zal onder de huidige wetgeving zijn voorbereid en zal worden afgerond terwijl de nieuwe wetgeving in werking is getreden. In die gevallen blijft de nu nog huidige (straks oude) wet van toepassing tot en met de afronding van dat initiatief. Dit betekent dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning die de dag voor inwerkingtreding van beide wetten is ingediend, wordt afgehandeld volgens de huidige wet. Een ontwerpbestemmingsplan dat vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wetten ter inzage is gelegd, wordt ook onder de huidige wet verder afgehandeld. Er is dus een overgangsperiode voor zowel omgevingsvergunningen als bestemmingsplannen.

Dienstverlening rondom inwerkingtreding
Minister De Jonge schrijft in zijn kamerbrief van oktober 2022 dat "…*het duidelijk is dat de dienstverlening van bevoegde gezagen aan burgers en bedrijven tijdelijk onder druk komt te staan, bij elk moment van inwerkingtreding."* Bij dit soort grote stelselwijzigingen is dat niet volledig te voorkomen.
Alle initiatieven moeten vanaf inwerkingtreding voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. De dienstverlening van de gemeente zetten we uiteraard door; de initiatiefnemers kunnen erop rekenen dat ze vergunningen kunnen aanvragen en plannen voor bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling kunnen bespreken. Bij deze grote transitie zullen meer fouten dan gebruikelijk worden gemaakt in bijvoorbeeld de procedures of een haperend digitaal systeem (zie ook paragraaf over risico's hierna). Maar we willen niet dat de initiatiefnemer grote hinder ondervindt. We doen onze uiterste best om de stelselwijziging voor de initiatiefnemer zo soepel mogelijk te laten verlopen. Het Rijk zal een landelijke communicatiecampagne uitvoeren, die is gericht op 'bewustwording' van de inwerkingtreding van de Omgevingswet'. Op landelijk en regionaal niveau worden serviceorganisaties ingericht die vragen kunnen beantwoorden en problemen kunnen oplossen. In Utrecht treffen we de volgende maatregelen:
- We leiden alle medewerkers betrokken bij de dienstverlening in het fysieke domein goed op in de nieuwe werkwijze, zodat zij initiatiefnemers, omwonenden en belanghebbenden goed kunnen bijstaan;
- We zorgen voor actuele en begrijpelijke informatie op onze website en andere kanalen als het klantencontactcentrum en de wijkbureaus;
- Voor initiatiefnemers die vaker te maken hebben met planvorming en vergunningverlening zoals projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen geven we gerichte informatie en organiseren we onder andere informatiebijeenkomsten;
- We zetten extra medewerkers in bij publiekszaken en de helpdesk van vergunningverlening om inwoners met vragen en initiatiefnemers die hinder ondervinden van de stelselwijziging goed te kunnen helpen;
- Als al deze inzet niet voorkomt dat een initiatiefnemer grote hinder ondervindt door de stelselwijziging, dan zullen we nagaan hoe we, binnen kaders van wet- en regelgeving, redelijk en billijk kunnen omgaan met deze gevallen.

Wat zijn de belangrijkste risico's van inwerkingtreding en hoe gaan we daarmee om?
Bij een stelselwijziging met zo'n grote impact zijn fouten niet te voorkomen. We monitoren de risico's rondom inwerkingtreding al enkele jaren en hebben beheersmaatregelen getroffen. Hieronder informeren we u over de belangrijkste risico's en de wijze waarop we daarmee omgaan. Eén belangrijk risico met maatregelen gericht op de initiatiefnemers hebben we hierboven al beschreven.

Een ander belangrijk risico is dat *medewerkers niet werken volgens de nieuwe wet en werkwijze*: de stelselwijziging heeft grote impact en veel vergt van de medewerkers, zeker in de huidige krappe arbeidsmarkt en reeds bestaande hoge werkdruk. Bovendien moeten medewerkers de nieuwe en oude werkwijze combineren in de overgangsperiode en verwachten we voor inwerkingtreding een piek in vergunningaanvragen. We pakken dit risico aan doordat we al in 2022 in de praktijk zijn gaan werken volgens de nieuwe werkwijze en begin 2023 de staande organisatie alle taken en verantwoordelijkheden van het programma hebben laten overnemen zodat iedereen tijdig gewend is aan de nieuwe werkwijze en verantwoordelijkheden en dit aansluit op de werkpraktijk. Daarnaast voeren we doorlopend gemeentelijke, regionale en landelijke testen uit om te monitoren of werkwijzen en systemen aansluiten en werkbaar zijn. Ook zetten we bij het klantencontactcentrum en vergunningen rondom inwerkingtreding extra capaciteit in op het reguliere werk en het extra werk gericht op inwerkingtreding van de wetten.

Een ander risico is dat het *Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) niet goed functioneert*. We weten nu al dat het landelijke deel van het DSO en de software voor het omgevingsplan niet op alle punten functioneert per 1 januari 2024 zoals dat de bedoeling was bij de landelijke afspraken over het basisniveau. En dat de gebruiksvriendelijkheid van het DSO vanaf de start niet goed is. Het Rijk heeft daarom ‘Tijdelijke alternatieve maatregelen’ - workarounds - getroffen, waar ook Utrecht mee zal werken. We testen deze workarounds en leiden medewerkers op om hiermee te werken.
Het kan ook voorkomen dat het omgevingsloket tijdelijk niet beschikbaar is. Het landelijke DSO-team doet er alles aan dit te voorkomen. VNG en het DSO-team maken afspraken over wie wat doet om problemen te verhelpen en goede communicatie te organiseren voor het onverhoopte geval dat er toch een probleem ontstaat. Zodat wij onze eigen communicatie via website, het klantencontactcentrum en andere middelen klaar kunnen zetten. En de medewerkers kunnen trainen om tijdelijk op een andere manier te werken, zodat vergunningverlening en planvorming kan doorgaan. In de organisatieonderdelen die veel met het DSO werken, worden de bedrijfscontinuïteitsplannen aangevuld op het nieuwe DSO.

Voortgang Utrechtse voorbereidingen
De voorbereidingen op de invoering van beide wetten zijn in Utrecht in de afrondende fase. We zijn al enige tijd bezig om stapsgewijs in de praktijk op de nieuwe manier te gaan werken, omdat die goed aansluit bij onze ambities van klantgericht, transparant en integraal werken.

Ten opzichte van de vorige voortgangsbrief in februari 2023 hebben we afgerond:
- Overdracht van werk, taken, informatie en financiën van programma naar staande organisatie.
- Medewerkers leren werken met de nieuwe werkwijze, instrumenten en systemen. Dit is een continu leertraject vanaf heden tot na inwerkingtreding en voor alle nieuwe medewerkers vanaf dan.
- Raadsvoorstel nadeelcompensatie (vastgesteld 22 juni 2023).
- Raadsvoorstel bevoegdheidsverdeling raad-college (vastgesteld 2 november 2023).

Direct aan de inwerkingtreding van de wetten zijn nog enkele voorbereidingen gekoppeld, die nu in volle gang zijn:
- Opfristrainingen voor medewerkers;
- Communicatie: middelen aanpassen aan nieuwe wetten en interne/externe communicatie;
- Ketentesten met regio en binnen gemeenten van DSO, software en werkprocessen;
- Raadsvoorstel legesverordening aangepast aan beiden wetten (onlangs verzonden);

- Raadsvoorstel Wijziging omgevingsplan met algemene regels (na inwerkingtreding).

Planning besluiten die de raad moet nemen voor inwerkingtreding
In de raadsbrief februari 2023 hebben we u een planning gestuurd van de raadsvoorstellen die we u zullen voorleggen ten behoeve van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en Wkb. Hieronder treft u de actuele planning aan die nauwkeuriger aangeeft wanneer u de voorstellen kunt verwachten.

Raadsvoorstel	**Beoogde toezending of status voorstel**	**Bijzonderheden**
1. Omgevingsvisie	Vastgesteld	
2. Transitiestrategie omgevingsplan	Vastgesteld	
3. Commissie omgevingskwaliteit	Vastgesteld	
4. Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht	Vastgesteld	
5. Nadeelcompensatie verordening	Vastgesteld	
6. Bevoegdheidsverdeling college-raad	Vastgesteld	
7. Legesverordening omgevingsvergunning 2024	Vastgesteld	Vanwege het vorige uitstel is in november 2022 legesverordening STVV vastgesteld; raadsbrief financiële effecten ter informatie meegezonden.
8. Wijziging omgevingsplan Algemene Regels Utrecht	Q2 2024	Ter inzagelegging ontwerp kan na inwerkingtreding van de wet.

Betrokkenheid raad bij voorbereiding
Via verschillende technische bijeenkomsten en informatiesessies van het college werken wij graag met u samen aan de voorbereidingen die wij moeten treffen op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet en Wkb. Daarbij besteden wij zowel aandacht aan de inhoud als aan de andere manier van werken die de daarbij hoort. In overleg met uw voorzitter van de commissie Ruimtelijke ontwikkeling en Grondzaken en griffie hebben we u meegenomen in de komst van beide wetten op twee momenten via informatiesessies van het college. De eerste was op 24 januari 2023, waar we een algemene introductie hebben gegeven op beide wetten en de impact van de wetten op de gemeente, voorbereidingen in Utrecht en de rol van de raad onder de Omgevingswet hebben toegelicht. De tweede was op 21 februari 2023. We hebben daar een toelichting gegeven op het raadsvoorstel nadeelcompensatie, het omgevingsplan en het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Diezelfde dag organiseerde u een technische raadsbijeenkomst over het UPP, waar we dieper zijn ingaan op de bevoegdheidsverdeling onder de Omgevingswet.

Wij hebben u toegezegd (toezegging 21/T81 4 maart 2021 over Digitaal Stelsel Omgevingswet) om een demonstratie van het Digitaal Stelsel Omgevingswet te verzorgen. We wilden dit doen tijdens de informatiesessie op 21 februari. Omdat er te weinig tijd resteerde, heeft u aangegeven met behulp van de toegezonden presentatie en de link naar de pre-omgeving van het DSO zelf kennis te nemen van het DSO bij wijze van demonstratie. Daarmee is aan de toezegging voldaan.

Landelijke ontwikkelingen Omgevingswet
Hieronder treft u de belangrijkste landelijke ontwikkelingen aan voor de Omgevingswet die op dit moment spelen.

Inwerkingtredingsdatum
Op 14 maart 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het koninklijk besluit met de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet van 1 januari 2024. De Wkb wordt gefaseerd ingevoerd en

daarmee deels uitgesteld, heeft minister De Jonge onlangs bekend gemaakt. We verwijzen naar de raadsbrief over Wkb die we u gelijktijdig met deze brief aanbieden.

Met name in de Eerste Kamer blijven er zorgen over het DSO. In een debat met de minister op 31 oktober jl. heeft de Kamer daarom met een motie opgeroepen de wet toch niet per 1 januari 2024 in werking te laten gaan. Minister De Jonge heeft aangegeven dat het wetgevingstraject inclusief inwerkingstredingsdatum is afgerond. Dat de invoering niet vlekkeloos zal verlopen, maar wel verantwoord is en dat het juist onverantwoord is om nu weer uit te stellen. Verder uitstel is minder verantwoord dan invoering per januari. De minister heeft, na bestuurlijk overleg met de de medeoverheden, in zijn brief van 9 november jl. aan de Eerste Kamer aangegeven dat hij vast blijft houden aan de inwerkingtreding op 1 januari 2023. De VNG en andere koepels steunen deze lijn. De Jonge heeft daarnaast toegezegd een invoeringstoets na 6 maanden en evt. vaker te doen, naast de reeds toegezegde evaluaties.

Overgangstermijn omgevingsvisie en -plan
In juni 2023 zijn de overgangstermijnen voor omgevingsvisie en omgevingsplan in overleg tussen Rijk en de koepelorganisaties bepaald**.** Voor de gemeentelijke omgevingsvisie wordt opgenomen dat deze uiterlijk op 1 januari 2027 moet zijn vastgesteld. Daarbij is aangesloten bij de termijnen van 3 jaar die in de invoeringswetgeving waren aangekondigd. Voor het gemeentelijk omgevingsplan is in overleg met de koepelorganisaties gekozen voor 1 januari 2032. De gemeenten hebben daarmee 8 jaar om tot een gefaseerde ‘ombouw’ te kunnen komen van bestemmingsplannen, andere ruimtelijke planfiguren en lokale verordeningen, naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De overgang van o.a. de bestaande bestemmingsplannen en verordeningen naar straks één omgevingsplan wordt uitgevoerd zoals omschreven in de vastgestelde Transitiestrategie omgevingsplan (maart 2021). De afgelopen jaren (eerste fase) is o.a. gewerkt aan het op orde brengen van de ruimtelijke regels én het maken van het Algemene regelplan met gemeentebrede ruimtelijke regels én verbreden met regels uit lokale verordeningen. Na invoering van de wet begint de tweede fase, waarin ingezet wordt op het vaststellen van het eerste omgevingsplan op de nieuwe manier, dat gebiedsontwikkelingen door kunnen gaan en dat nieuwe bestuurlijke ambities worden vertaald naar concrete regels in het omgevingsplan. Tegelijkertijd is ook veel omzetting van bestaande regels nodig. Op deze manier werken we gestaag toe naar het definitieve omgevingsplan. Gaandeweg zijn de regels steeds beter vindbaar, begrijpelijk en digitaal raadpleegbaar. In het tweede kwartaal van 2024 ontvangt u het eerste voorstel voor aanpassingen van het Omgevingsplan.

Rijkscompensatie van transitiekosten 2024-2026
In het regeerakkoord heeft de regering toegezegd dat de decentrale overheden compensatie van het Rijk krijgen voor (het uitstel van) de Omgevingswet en Wkb. De compensatie voor de Wkb 2023-2026 is opgenomen in de rijksbegroting, die voor Omgevingswet alleen voor het jaar 2023.
Voor Utrecht ging het in 2023 om ongeveer 2 miljoen euro; in de periode 2024-2026 loopt het bedrag langzaam af. Het betreft middelen die gemeenten nodig hebben voor de nazorg voor (fouten rondom) inwerkingtreding en bijvoorbeeld de werkzaamheden voor de uitbouw van het Digitaal Stelsel Omgevingswet en de transitieperiode voor het omgevingsplan.

Begin dit jaar leek de regering deze toezegging niet na te komen en de middelen 2023-2026 niet toe te kennen. In G4-verband hebben we direct contact gehad met elkaar en de VNG. Dit heeft geleid tot een motie De Bilt voor de ALV VNG van juni 2023 met de oproep aan het VNG-bestuur om er bij de minister op aan te dringen zich te houden aan de toegezegde compensatie. Deze motie is bij acclamatie aangenomen.

In het bestuurlijk overleg van 13 juli 2023 heeft minister De Jonge toegezegd over te gaan tot uitkering van de financiële compensatie die in het regeerakkoord is toegezegd. Dit wordt verwerkt in de decembercirculaire 2023. Daarnaast hebben de landelijke partijen een principeovereenstemming bereikt over de dekking van de beheerkosten van het Digitaal Stelsel Omgevingswet tot en met 2029.

Geactualiseerd rapport Integraal Financieel Beeld Omgevingswet
Landelijk is tussen Rijk en koepels in 2016 afgesproken dat er een halfjaar voorafgaand aan de inwerkingtredingsdatum een actueel beeld wordt opgemaakt van de financiële effecten van de stelselherziening. In 2021 is hiertoe het “Integraal Financieel Beeld” opgesteld, maar in verband met meerdere malen uitstel van inwerkingtreding (naar 1 januari 2024) is de noodzaak gezien om dit beeld kort vóór inwerkingtreding nog eens te herzien. Hiertoe is de “actualisatie Integraal Financieel Beeld” (aIFB) opgesteld.
Voor gemeenten zijn de belangrijkste conclusies:

- De 342 Nederlandse gemeenten zullen, wanneer de stelselwijziging compleet is (in 2029) naar verwachting € 1,8 miljard tot € 2,7 miljard geïnvesteerd hebben in invoeringskosten. Deze verwachting is in de actualisatie behoorlijk omhoog bijgesteld ten opzichte van het beeld in 2021 (€ 1,0 tot € 1,6 miljard) – vooral door de extra programmakosten bij gemeenten in verband met twee jaar uitstel, maar ook door stijgend prijspeil (vooral in 2022).
- De structurele effecten op lange termijn voor gemeenten worden door het onderzoek ingeschat tussen € 2 miljoen negatief en € 165 miljoen positief per jaar.
- Voor de individuele gemeente is het van belang of het effect van de invoering van de Omgevingswet, alles bij elkaar genomen, financieel positief of negatief zal uitwerken. Het aIFB kan daar geen eenduidig antwoord op geven. Wel laat het beeld zien dat slechts in één van de scenario’s het effect voldoende ‘voelbaar’ positief kan zijn, namelijk in het scenario dat alle decentrale beleidsruimte wordt ingezet ten behoeve van financiële doelstellingen.
- De invoeringskosten en structurele effecten moeten volgens de bestuurlijke afspraken met elkaar in verhouding staan: de structurele effecten van de stelselwijziging zouden zó moeten zijn dat de investeringen op termijn kunnen worden terugverdiend. Het rapport ziet in het meest gunstige geval een terugverdientijd van 14 jaar, in een gemiddeld scenario loopt dit op naar 35 jaar.

In september 2022 hebben we u een raadsbrief gestuurd waarin we een beeld geven van de verwachte financiële effecten van de inwerkingtreding van Omgevingswet en Wkb in onze gemeente. Dit beeld sluit aan bij de conclusies van het geactualiseerde landelijke onderzoek. Op basis van die verwachte effecten hebben we enkele structurele budgetten toegevoegd aan de programmabegroting via de Voorjaarsnota 2022. Het komende jaar zullen we zicht krijgen op de eerste feitelijke financiële effecten van de wetten op onze bedrijfsvoering. In de periode na inwerkingtreding zullen we ook toegaan naar keuzes in de decentrale beleidsruimte, die vooral bij het omgevingsplan tot uitdrukking komt. Zoals het landelijke rapport laat zien, hebben die keuzes grote invloed op de structurele financiële effecten. We ontwikkelen een monitor om de financiële effecten in beeld te kunnen brengen. Zoals eerder toegezegd, delen we de uitkomsten van die monitor halfjaarlijks met u.

Tot slot
De komende tijd blijven wij intensief in contact met de G4/G6, VNG en het ministerie van BZK over bovenstaande ontwikkelingen rondom Omgevingswet én Wkb vanuit de inzet op goed uitvoerbare wetten met reële financiële compensatie.

Wij willen u rondom de inwerkingtreding extra goed aangesloten houden op de voortgang en relevante landelijke ontwikkelingen. Dat zullen we doen door het versturen van een raadsbrief in het eerste kwartaal van volgend jaar. Ook zijn we altijd bereid een technische sessie te organiseren.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de voortgang.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Werkbezoek Groot Merwede
27 februari 2024
16.00 – 19.30

Aanleiding
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) staat beschreven hoe we de groei van de stad op een duurzame manier en in balans willen faciliteren. Met name door binnenstedelijke te verdichten en door te bouwen op knooppunten. Dit doen we volgens het principe van nabijheid met een mix van wonen en werken, op goed bereikbare plekken.

Als stad zijn volop bezig met het vertalen dan deze strategie in plannen. Een van de focusgebieden hierin is Groot Merwede. Dit gebied strekt zich uit van het Beurskwartier, langs de Merwedekanaalzone tot en met de A12 zone. Ook doen we onderzoek naar woningbouw op de langere termijn zoals in Rijnenburg.

Binnen Groot Merwede zijn verschillende deelgebieden die zich elk in een andere fase van ontwikkeling bevinden. Ieder gebied heeft daardoor ook zijn eigen uitdagingen en kansen. Zo wordt er al gebouwd in beurskwartier, waarvan het stedenbouwkundig plan onlangs door u is vastgesteld. De nieuwe wijk Merwede staat in de startblokken. Ook wordt er gewerkt aan de nota van uitgangspunten voor deelgebied 6, die u in het voorjaar van ons ontvangt.

Voor de gebiedsontwikkeling op de langere termijn ligt nog meer open. Zo doen we samen met het Rijk onderzoek naar een pakket van ov maatregelen in de MIRT-verkenning ov en wonen, en onderzoeken we in het MIRT-onderzoek A12 zone in samenhang met Rijnenburg welke condities benodigd zijn voor verstedelijking in deze gebieden. De ruimtelijke mogelijkheden in deze gebieden in belangrijke mate afhangen van de te nemen infrastructuurmaatregelen zijn de beelden daarom nog schetsmatiger. De eerste inzichten hiervan komen in de komende tijd beschikbaar.

Om u het overzicht te geven van de ontwikkeling van de stad willen we u daarom meenemen in een werkbezoek aan Groot Merwede, waarbij we met u het gebied verkennen en de kansen en uitdagingen zichtbaar maken. Ook zullen we hier stilstaan bij welke stappen worden gezet ten aanzien van de toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Doel
U meenemen door de verschillende deelgebieden in Groot Merwede, welke keuzes er nog te maken zijn, en welke dilemma’s komen daarbij kijken. Daarbij beschouwen we de volgende deelgebieden: Beurskwartier, Merwedekanaalzone Deelgebied 5, & Deelgebied 6, Woonboulevard, Westraven, Rijnenburg

Programma - Fietstocht door Groot Merwede
27 februari 2024
16.00 – 19.30

16.00 - 16.05: Verzamelen
- Locatie: Ingang van het Beatrixgebouw, Jaarbeursplein 6A

16.05 - 16.20: Fietstocht
- Locatie: langs het Beurskwartier en Merwedekanaalzone deelgebied 4

16.20 - 16.35: Eerste Stop
- Locatie: Merwedekanaalzone deelgebied 5
- Ruimtelijke regisseur Thomas van Elteren geeft een toelichting op de plannen en de keuzes voor dit gebied

16.45 - 17.15: Tweede Stop
- Locatie: Merwedekanaalzone deelgebied 6
- Gesprek met actieve partijen in het gebied
- Inclusief wat te drinken

17.30 - 19.00: Derde Stop
- Locatie: Woonboulevard/Dotslash
- Interactieve bijeenkomst over de lange termijn gebiedsontwikkelingen. Aandacht voor bespreking van de dilemma's en keuzes die er te maken zijn.
- Inclusief diner

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 16 november 2023

OVERZICHT INGEKOMEN 9 NOVEMBER TOT EN MET 7 DECEMBER 2023

Nummer	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunten
1	01-12-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Toegezegde informatie bestemmingsplan Zuilense Vecht n.a.v. commissie ROG dd. 16-11-2023	
2	29-11-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Praktijkonderzoek warmte-/koudeopslag tweede watervoerende pakket Beursgebied	
3	28-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Opvolging aanbevelingen KPMG-onderzoek Rachmaninoffplantsoen	
4	28-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Voortgang Voorbereidingen Omgevingswet	
5	28-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	
6	21-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Resultaten en vervolg Expo Real 2023	
7	20-11-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Locatie VO-school Overvecht	
8	20-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Utrecht Bouwt Door	
9	16-11-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Voortgangsrapportage projecten Stationsgebied, Lombokplein en Beurskwartier 2023	
10	15-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Bomen Willem Dreeslaan 55	
11	13-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Definitieve Bouwenvelop Livingstonelaan 609	

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 16 november 2023

OVERZICHT INGEKOMEN 9 NOVEMBER TOT EN MET 7 DECEMBER 2023

12	09-11-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Kanaleneiland en Transwijk	
13	05-12-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Update Masterplan Overvecht Centrum	
14	05-12-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Jaarverslag Commissie Welstand en Monumenten 2022	
15	05-12-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Vrijgave concept SPvE Jan van Galenstraat voor consultatie	

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	26 oktober 2023
Locatie	Stadhuishal
Verslag door	mw. R.W. Klein Ikkink (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, de heer J. Vaster, de wethouder, mevrouw Schilderman, mevrouw Voortman, mevrouw L. van Hooijdonk, de heer E. Eerenberg, de leden, de heer R. van der Graaf (CU), de heer F. Claasen (GroenLinks), de heer H. Stellinga (CDA), de heer R. Snijder (Student&Starter), de heer F. Dekkers (GroenLinks), de heer G. te Hoonte (VVD), mw. L. Bode (Volt), mevrouw W. Hoenkamp (PvdD), de heer R. van der Zweth (PvdA), de heer M. Koning (D66), de heer M. Usta (Denk)

Afwezigen

n.v.t.

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

.....1
Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 1
Aanwezigen.....1
Afwezigen.....1
1. Opening en mededelingen 1
Mededelingen.....2
2. Inbreng Leden. 2
3. Antwoorden wethouders 13
4. Tweede termijn.....22
5. Toezeggingen moties.....23

1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** opent de vergadering om 13:45 uur en heet de aanwezigen welkom.

Mededelingen

De **voorzitter** controleert of alle wethouders nodig zijn voor dit deel van de vergadering.

PVV, Bij1, Solidair en Stadsbelang Utrecht, hebben zicht afgemeld.

2. Inbreng Leden.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Te Hoonte** (VVD). Hij begint zijn betoog door aan te geven dat wonen in Utrecht vergt dat er gebouwd moet worden en dat wordt steeds moeilijker. Dat was bij de voorjaarsnota al zo en uit de Peilstok blijkt dat dit nog moeilijker is geworden. Hij spreekt namens de VVD de steun uit om te bekijken wat de fractie zelf kan doen. Hij vervolgt door zijn zorgen uit te spreken of de deadlines van de subsidies wel gehaald gaan worden. Zijn vraag aan de wethouder, worden er niet te veel specifieke subsidies aangevraagd? Kunnen we dit allemaal wel leveren? Wat zijn de risico's in onze begroting als we al die deadlines niet gaan halen?

Hij vervolgt zijn betoog met de gebiedsontwikkeling in Overvecht waarbij de VVD tegen heeft gestemd op omgevingsvisie want het zijn weer plannen en er moet wat gebeuren. In de Peilstok staat dat er 1,4 miljoen extra in de planvorming voor het centrum gaat en dat dit allemaal terugkomt bij de anterieure overeenkomsten. De kosten uit de oude plannen stapelen zich wel op, hoe is de gemeenteraad hierin meegenomen? Er zijn diverse scenario’s en het lijkt alsof er al een voorkeursvariant is. Zijn deze plannen echt anders of zijn deze hetzelfde als twee jaar geleden met extra geld. De gemeenteraad heeft dit nog niet kunnen toetsen. Hij vraagt aan de wethouder reflectie hierop.

Hij gaat verder met grondzaken. Er wordt in de programmabegroting verwezen naar het Grondbeleid dat in lijn is met het coalitieakkoord, maar is die in lijn met het vastgestelde Nota uit 201? Deze laatste hoort wat hem betreft in de begroting thuis want het coalitieakkoord is geen beleidsstuk Grondzaken. Hij wil graag van de wethouder weten of er een nieuwe nota komt. Zo niet, dan lijken deze passages niet kloppend,

De heer **Te Hoonte** (VVD) sluit zijn betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Claasen** (Groen Links). Hij begint met de woningnood die vooral mensen treft die nu geen huis hebben en op straat of bij vrienden op de bank slapen. Dat wil GroenLinks graag iets aan doen in samenwerking met de corporaties door het optoppen en uitbuiken van bestaande gebouwen. Hij vraagt aan de wethouder, welke plannen kunnen we binnenkort op dat gebied verwachten?

Interruptie van de heer **Koning** (D66).
Hij geeft aan dat hij GroenLinks aangeeft partner te zijn van de corporaties, maar in het veld wordt dit niet zo gezien. Hoe wordt daar door GroenLinks naar gekeken?

Antwoord van de heer **Claasen** (GroenLinks).

Corporaties zijn nog steeds de partners van GroenLinks. Doormiddel van goede communicatie met soms stevige discussie kan de samenwerking wat GroenLinks betreft doorgang vinden.

Interruptie van de heer **Koning** (D66).
Hij geeft aan dat er vele 100den corporatiewoningen niet kunnen worden gerealiseerd doordat er bijvoorbeeld sloop - nieuwbouw niet toegestaan wordt en er strenge regels zijn voor het minimum aantal vierkante meter per woning.

Antwoord van de heer **Claasen** (GroenLinks).
GroenLinks heeft hier een mening over maar ziet niet de toegevoegde waarde om dit nu uit spreken.

Interruptie van de heer **Koning** (D66).
Hij vraagt om een scherpere toelichting dat het voor GroenLinks een bewuste keuze is om het voor corporaties niet mogelijk te maken om die extra 100den woningen te bouwen die ze anders wel zouden kunnen bouwen?

Antwoord van de heer **Claasen** (GroenLinks).
Hij kan zich niet vinden in de vraag dat door de keuzes die GroenLinks maakt 100den woningen niet gebouwd kunnen worden. GroenLinks doet mee aan de Utrechtse aanpak waarbij we op projectniveau afweging maken.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij vraagt aan GroenLinks of het optoppen en uitbuiken weer mogelijk gemaakt moet worden?

Antwoord van de heer **Claasen** (GroenLinks).
De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) gaat hier vanmiddag bij de andere Commissie, verder op in.

De heer **Claasen** (GroenLinks) gaat verder met zijn betoog met het onderwerp netcongestie. Hij roept het college op, geef zo goed mogelijk aan de netbeheerder onze capaciteitsvraag aan en geef waar nodig voorrang aan de woningbouw. Geef omgevingsvergunningen voor bijvoorbeeld transformaties en stations zo snel mogelijk. GroenLinks zal op dat punt niet gaan vragen om bindende adviezen.

Het tweede punt is uitvoeringskracht. Hij ziet de graag dat de gemeente zelf actief wordt door bijvoorbeeld panden te kopen voor tijdelijke huisvesting wat nu makkelijker zou moeten zijn nu buitenlandse investeerders zich terugtrekken. Zeker als je integraal de kosten van maatschappelijke opvang betrekt in je afweging. Hij vraagt aan de wethouder, hoe ziet het college dit?

GroenLinks wil weten, is het college bereid posities over te nemen van ontwikkelaars die hun businesscase niet rond krijgen. De projecten kunnen door tenders met gemeentelijke voorwaarden opgepakt worden waardoor de gemeente ook invloed kan uitoefenen op de planning. Hij vraagt om een reactie van de wethouder.

GroenLinks denkt graag op projectniveau mee over de duurzaamheid en kwaliteit binnen de Utrechtse aanpak.

GroenLinks vindt het ook belangrijk om te blijven inzetten op projecten die ook op langer termijn voor grote woningaantallen kunnen zorgen. Bijvoorbeeld de A12zone. Het NWPR meldt verschillende studies. Hij vraagt de wethouder om een reflectie wat daar de voortgang van is.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij geeft aan dat vooral voor de korte termijn gebouwd moet gaan worden in bijvoorbeeld Rijnenburg en dat daar nu de focus op moet liggen.

Antwoord van de heer **Claasen** (GroenLinks).
GroenLinks heeft in het coalitieakkoord ingestemd heeft met de afspraak om een gedeelte van Rijnenburg gaan realiseren en zal daar niet van afwijken.

De heer **Claasen** (GroenLinks) sluit zijn betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Stellinga** (CDA) die zijn betoog begint met de lichte terugval in de woningbouwprognose ten opzichte het MPO 2020-2023. De risico's voor projecten in 2024 worden groter, de haalbaarheid staat onder druk en wordt steeds onzekerder.
CDA realiseert zich dat dit in hoge mate aan externe factoren te wijten is en denkt ook graag mee over mogelijkheden om de productie op gang te krijgen en te houden.

Door gebruik te maken van een aftopping van 40% voor 2024 en 2025, wordt getracht een realistischer beeld te schetsen van de verwachte aantallen start bouw van woningen. CDA wil graag weten waarop dit percentage gebaseerd is?
Het totaal van het middensegment ligt 8% onder het streefpercentage van 35% van het coalitieakkoord. Terecht wordt aangegeven dat extra inzet op beide betaalbare segmenten noodzakelijk is. Natuurlijk is het in deze tijden lastig om aan het woonprogramma vast te houden. CDA doet hierbij echter wel de oproep om het programma niet helemaal los te laten om te voorkomen dat het middensegment wederom een ondergeschoven kindje wordt.

Daarnaast zijn er een aantal projecten in het 100plus lijstje waar speciale aandacht voor gevraagd wordt. Het al jarenlang braakliggende Smakkelaarspark waar de woningbouw nog niet gestart is. Deze braakliggende bouwplaats midden in de stad heeft een slechte uitwerking op de beleving van het centrum. De geplande start is weer uitgesteld naar 2024. Hij vraagt aan de wethouder, hoe hard is 2024? Vindt de wethouder het acceptabel dat deze situatie nog jaren voortduurt?

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
De VVD sluit zich aan bij de vragen van het CDA. Hij vraagt aan het CDA wat de consequentie is, als dit niet meer kan geaccepteerd kan worden. Wat zouden er dan moeten gebeuren? Hoe ziet het CDA dat?

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Voor het CDA staat vast dat deze situatie niet jaren meer mag duren. Dus of de situatie moet worden opgelost of worden stopgezet. Dat is een beslissing die er wel moet komen. Want de situatie zoals die nu is, is niet acceptabel wat het CDA betreft.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij geeft aan dat stoppen met het project Smaklaarspark ook geld kost.

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij is het hier mee eens wat de discussie ook groter maakt. De urgentie is te hoog om er niet wat aan te doen.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
De keuze om het af te breken is er een die ook zeer kostbaar is. Dus wel eerlijk om dat deel van het verhaal ook te vertellen.

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Wij willen graag dat de keuze, zo moeilijk als die is, niet al te lang meer op zich laat wachten.

De heer **Stellinga** (CDA) vervolgt zijn betoog over het project Galaxy Tower dat stil ligt en de verwachte oplevering is nu onbekend. Hij vraagt aan de wethouder of hier al meer over bekend is.

Datzelfde geldt voor de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn. Kan de wethouder aangeven hoe het hier mee staat?

Het CDA is bezig met een tegenbegroting om te laten zien dat het ook anders kan. Hij is nog niet af. Wel wil hij aankondigen dat deze activistisch en sluitend zal zijn en dat het gigantische investeringspakket groei in balans daarbij tegen het licht gehouden wordt.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij vraagt zich af wat er bedoeld wordt met activisme?

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Keurigheid sluit activisme niet uit. Daarnaast kan er door de komst va nieuwe mensen, meer activisme van het CDA verwacht worden.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Zitten er in de tegenbegroting meer of minder woningen die opgeleverd worden in de komende jaren? Wat is het uitgangspunt?

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Het streven is meer. De realiteit laat zien dat het al lastig wordt om er niet minder op te leveren.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij vraagt waar het geld van waar naar waar gaat, om meer woningen te realiseren?

Antwoord van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij verwijst naar de tegenbegroting die eraan komt.

De heer **Stellinga** (CDA) sluit zijn betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Van Vliet** (D66).
Hij start zijn betoog over de woningnood. De belangrijkste oorzaak van het vastlopen van de bouw liggen buiten de invloed van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan oude gebouw, kosten of opgelopen rente.

Het grootste tekort is dat van betaalbare een- en tweepersoons huizen, zowel huur als koop. D66 vindt dat daar de focus op moeten liggen. Hij vraagt aan de wethouder, welke mogelijkheden ziet het college om bij nieuwe bouwplannen vooral te kiezen voor de betaalbare een- of tweepersoons woningen?

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij geeft aan dat in de afgelopen jaren het sociale domein is vastgelopen, mensen slapen op straat, de kwetsbare doelgroepen kan nu onvoldoende huisvesting vinden.
Hij vraagt of dit voor D66 even zwaar weegt? Waarom benoemt de heer **Van Vliet** (D66) alleen die woningen.

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
Hij geeft aan dat hij betaalbare een- en tweepersoons huizen benoemd en daar vallen de sociale huurwoningen ook onder. Daarnaast kan bijvoorbeeld een en starter die naar goedkoop koop gaat, een plek vrij maken in een sociale huurwoning.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Als je meteen richt op die betaalbare sociale huurwoning, dan zorg je zeker voor dat zo'n woning vrijkomt. En de kwetsbare groep zit in de huursector en niet in de koopsector.

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
Hij geeft aan dat hij zowel betaalbare koop- als huurwoningen benoemd heeft.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij vraagt of de heer **Van Vliet** (D66) het met de PvdA eens dat de grootste focus zit op mensen die anders geen dak boven hun hoofd hebben en op straat moeten slapen? De focus vooral ligt op sociale betaalbare huurwoningen?

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
Het is een onderdeel ervan en wat D66 betreft zit juist op die volledige breedte van die betaalbare een- en tweepersoons woningen, zowel huur als koop.

De heer **Van Vliet** (D66) gaat verder met zijn betoog over business cases die niet rondkomen. Het kan soms helpen om een of meerdere lagen toe te voegen aan het nieuwbouwproject. Zijn vraag aan de wethouder, kan de wethouder er zorg voor dragen dat bij de bouwprojecten die de business case niet rond krijgen en daardoor driegen vast te lopen, te bekijken of extra lagen dit kunnen oplossen?

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij vraagt of D66 veel sneller een gemeenteraad breed standpunten zou willen overhouden met besluitvorming in plaats van visievorming?

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
De Hoogbouwvisie komt er ook aan. Of bedoelt de VVD dat er een besluit wordt gemaakt?

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).

Daar zullen we over moeten besluiten, want deze is nu onderdeel van de Omgevingsvisie waar de gemeenteraad over besluit. Door deze coalitie is er een Stedenbouw visie gemaakt, maar laten we als gemeenteraad snel een besluit nemen, zodat de ontwikkelaar ook hoger mag en kan bouwen.

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
Dit staat volgens de heer **Van Vliet** (D66), in de Stedenbouwvisie.

Interruptie van mevrouw **Bode** (Volt).
Hoe kijkt D66 naar het toepassen van de barcode op dit onderwerp? Dus meer lagen betekend ook meer groen.

Antwoord van de heer **Van Vliet** (D66).
Uiteraard moeten bijvoorbeeld de groen- en sportvoorzieningen meegroeien. Het betekent ook dat op sommige plekken, bijvoorbeeld bij het kanaal bij de Muntkade, de openbare ruimte niet moet worden afgesloten zodat je daar meer ruimte realiseert en hoger kan bouwen.

De heer **Van Vliet** (D66) gaat verder met zijn betoog over de ambities bij nieuwbouwwoningen waarmee de gemeente zichzelf in de vinger snijdt. Sommige ambities kunnen ervoor zorgen dat het hele bouwproject niet doorgaat.

Hij geeft het woord aan de heer **Koning** (D66) die aangeeft dat er gedacht kan worden aan de eis dat de woningoppervlakte gemiddelde minimaal 65 m² moet zijn. Of de eisen omtrent duurzaamheid of beeldkwaliteit. Dit wordt nu per project bekeken.
De opties die worden ook geschetst en beoordeeld in de raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling die de gemeenteraad recentelijke ontvangen heeft. De makkelijkst aanpassing van deze opties, ligt wat D66 betreft, bij het verkleinen van de minimale gemiddelde woning oppervlakte. Dit heeft een hoge impact bij de nieuwe bouwplannen. Hij vraagt aan de wethouder, kan het college aangeven of bijvoorbeeld minimaal 55 m² al de kansen van slagen van het project significant kan verhogen?

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij verbaast zich dat D66 dit voorstelt. Wat is veranderd met het idee om de zorgen dat we in alle segmenten fatsoenlijke formaat woningen willen laten bouwen?

Antwoord van de heer **Koning** (D66).
Dit is voortschrijdend inzicht. Sinds een jaar ongeveer zijn de rentes omhooggegaan evenals de bouwkosten en dat de bouwplannen hierdoor stilvallen. De keuze is voor D66 dan eenvoudig als dit betekend dat deze woningen met minimaal 55 m² wel gebouwd worden.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Hij geeft aan dat hij niet echt een antwoord heeft gekregen. Ja, de externe omstandigheden zijn veranderd. Maar er is nog geen project gestart met het de nieuwe eisen. Zodra een marktpartij zegt het rendement zakt terug van 10% naar 8% dan zegt D66 oké we passen de eisen aan.

Antwoord van de heer **Koning** (D66).
Hij geeft aan dat de woningbouw stil komt te vallen in een stad met zoveel woningzoekende. Zij kunnen in de komende jaren ook geen woning vinden, wanneer de gemeente hetzelfde blijft doen.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
De gemeente helpt projecten op maat waardoor de bouw kon doorgaan. Hij geeft aan dat het niet inhoudelijk klopt wat de heer **Koning (D66)** zegt. Hij blijft bij zijn standpunt dat wanneer de marktpartij aangeeft dat zijn rendement terugzakt, D66 de eisen veranderd.

Antwoord van de heer **Koning** (D66).
Het gaat niet om het rendement van de ontwikkelaars. D66 adresseert het probleem dat bouwprojecten stil komen te liggen en biedt daar oplossingen voor.

De heer **Te Holt** (VVD) heeft een punt van orde. Hij geeft aan dat dit gaat over de recente raadsbrief van 5 oktober. Hij wil deze eerst in de commissie bespreken voordat er verschillende onderdelen besproken worden.

De **voorzitter** is het hier mee eens en zal hierop toezien en geeft het woord aan de heer **Koning** (D66).

De heer **Koning** (D66) gaat verder met zijn betoog over de hoogte van de grondprijzen waardoor het bouwen van woningen op dit moment duur is. In Amsterdam is besloten de grondprijzen niet te indexeren. D66 willen dat dit ook bij de volgende voorjaarsnota in Utrecht gebeurt en overweegt daarop een motie. Hij vraagt aan de wethouder, hoe kijkt het college hier tegenaan?

Hij gaat verder met de lopende bouwprojecten waar D66 over het algemeen ziet dat er voor de grootste bouwlocaties van de komende 15 jaar, nog heel veel moet gebeuren waar niet veel over gesproken wordt. Bijvoorbeeld Rijnenburg aan de A12. Hij vraagt aan de wethouder, wanneer kan het college hier een status update over geven?

Hij gaat verder met de studentenhuisvestingwoningen op de Kwekerij en de IBB die steeds uitgesteld worden. Hij vraagt aan de wethouder, blijft het college zich in 2024 ook inzetten voor uitvoering van het actieplan studentenhuisvesting?

Als laatste punt geeft hij aan dat D66 graag ziet dat er een visie komt en actie wordt ondernomen over de toekomst van de Meubelboulevard Kanaleneiland. Hier is meer mogelijk dan alleen bedrijvigheid, zoals combinaties van werken winkels en wonen. D66 overweegd daarop een motie in te dienen. Zijn vraag aan de wethouder is, hoe kijkt het college hier tegenaan?

Interruptie van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij vraagt of D66 een status update vraagt over de Hindebrug.

Antwoord van de heer **Koning** (D66).
Hij beaamt dit. D66 wil graag weten hoe het gaat met de gesprekken die gevoerd worden met eigenaren in het gebied. Het duurt nog even voordat project van start gaat. Toch wil D66 weten wat de status is.

Interruptie van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij geeft aan dat dit project pas over 10 jaar gaat starten, dus wat is de toegevoegde waarde om het hier nu over te hebben?

Antwoord van de heer **Koning** (D66).

Een jaar geleden is hier en debat over geweest waar de conclusie was dat er nu begonnen moest worden met het mogelijk maken van alles rondom mobiliteit en grondwerk. Om te starten met de plannen zodat het college met de gemeenteraad in de komende jaren naar een masterplan kan toe werken. Hier wil hij graag een status update van en hoopt op bijval van het CDA.

Interruptie van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij constateer dat D66 akkoord gaat er in 2035 gestart gaat worden met de bouw, maar nu aan de andere kant wel duidelijkheid wil. Wat het CDA betreft wordt er eerder begonnen met de bouw.

De **voorzitter** geeft aan dat de heer **Koning** (D66) dit al uitgelegd heeft en dat beide standpunten helder zijn.

De heer **Koning** (D66) eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw **Hoenkamp** (PvdD).

Mevrouw **Hoenkamp** (PvdD) start met het verlenen van vergunning en de mogelijkheid die de gemeenteraad heeft om hier een controlerende taak uit te kunnen voeren. Zij geeft aan eerder op de hoogte te willen zijn als het om vergunningen gaat die gevolgen hebben voor bijvoorbeeld volksgezondheid en dierenwelzijn. Haar vraag aan de wethouder, erkent het college dat bij sommige aanvragen de gemeenteraad in staat moet zijn om invloed uit te oefenen? Welke middelen is het college bereid in te zetten om de gemeenteraad bij dat soort aanvragen in positie te brengen? Dit kan ook door een verbeterd functioneel proces.

Zij heeft als laatste een vraag over de effecten indicatoren en in het bijzonder bij twee losse doelstellingen. De eerste staat in de begroting: ‘diverse en veilige stedelijke omgeving draagt bij aan de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven’. Dit wordt nu met de indicator gemeten, algemene buurt oordeel in de stad.
Hetzelfde geldt bij de doelstelling: ‘de bebouwde omgeving is veilig, leefbaar en tast gezondheid niet aan’. Daar is de indicator, percentages slechte voorgevels en de kwaliteitsmonitor. Zij vraagt aan de weghouder of zij het met PvdD eens is dat deze indicatoren te beperkt zijn beperkt zijn en zo goed als geen informatie geven over de bijbehorende doelstelling? Zo ja, wat kan de wethouder toezeggen om deze uit te breiden en of te verbeteren?

Mevrouw **Hoenkoop** (PvdD) sluit haar betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan van de heer **Van der Zweth** (PvdA). Hij start door aan te geven dat ze aansluiten bij het punt over grondzaken van GroenLinks.

Hij vervolgt met het onderwerp start bouw. De gemeenteraad ontvangt hier summiere informatie over terwijl de gemeenteraad een flink besluit genomen heeft hierop een paar maanden geleden. Hij vraagt de wethouder om een reactie te geven.
PvdA hoopt snel resultaat te zien en tijdig te horen wanneer het budget niet in zijn geheel nodig is.

Hij vervolgt met het huisvesten van kwetsbare doelgroep. Het sociaal domein loopt vast waardoor mensen nu op straat moeten slapen. Dit weet de gemeente nu een klein jaar en in de tussentijd hoort de gemeenteraad niets over lopende projecten waar iets extra's worden gedaan wordt.

Bijvoorbeeld extra woningen erbij voor meer sociale huur. Hij vraagt aan alle wethouders met een RO-project onder zich, waarom zien we daar niks van terug?

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij ziet wel projecten waar maatschappelijke voorzieningen in zitten, bijvoorbeeld in Leidsche Rijn en snapt niet waar de vraag vandaan komt.

Antwoord van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Met de plannen die er nu liggen is bekend dat het tekort enorm wordt. Hij verwacht in deze plannen te zien wat er extra gedaan kan worden en hoort daar niets over. Vandaar zijn vraag.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Als in het in deze commissie ligt en er geen geld vrijgemaakt wordt in een andere commissie, dan moet het binnen de RO-projecten opgelost gaan worden terwijl het nu al moeilijk is om de projecten rond te krijgen. Het is wat hem betreft logischer om meer geld vrij voor maatschappelijke opvang en dat voor de RO-projecten te gebruiken.

Antwoord van de heer **Van der Zweth** (PvdA).
Nee want dat gaat dan over opvang regelen voor mensen dakloos zijn en juist het dakloos worden wil de PvdA voorkomen. Het is overigens niet de bedoeling om bestaande projecten te vertragen, want dat vertraagd de sociale huur ook. Er zal op alle terreinen naar gekeken moeten worden waar er ruimte is om extra sociale huurwoningen te realiseren.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) sluit zijn betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw **Bode** (Volt).
Zij start haar betoog door aan te geven dat Volt zich aansluit bij de zorgen van de andere partijen over de stagnerende woningbouw. De gemeente kan hierin ook geen versnellende rol hebben is gebleken. De doelstelling om dit jaar 3.000 woningen klaar te hebben en op te leveren wordt niet gehaald. Zij heeft een aantal vragen aan de wethouder. Welke ambities vallen af wanneer er concessies gedaan moeten worden? Is dat bijvoorbeeld een aanpassing van het woonprogramma? In hoeverre is dit bespreekbaar? Hoe gaat de wethouder de gemeenteraad betrekken bij de keuzes hieromtrent, zodat er tijdig bijgestuurd kan worden en niet achteraf geconfronteerd worden met de situatie die dan niet meer te veranderen is.

Interruptie van de heer **Koning** (D66).
Welke kaders zou Volt bereid zijn in projecten ter discussie te stellen?

Antwoord van mevrouw **Bode** (Volt).
Zij vraagt zich af waar het college naar kijkt. Een van de punten waar wij naar kijken is, kan de capaciteit van een tijdelijke woningen naar een permanente woning. Niet naar kleinere woningen of aanpassing in het woonprogramma. Dat is wat ons betreft niet bespreekbaar.

Mevrouw **Bode** (Volt) gaat verder met haar betoog. Aan de voorkant wordt versneld maar dit leidt niet tot snellere realisatie. Het lijkt er dan op dat de gemeente aan de zijlijn staat. Hoe kan de gemeente hier nou meer grip op gaan krijgen voor projecten in de toekomst? Volt ziet graag een

grotere rol voor de gemeente voor nieuwe projecten zodat deze niet stilvallen door externe omstandigheden.

Interruptie van de heer **Claasen** (GroenLinks).
De gemeente moet dan vooraf zorgen dat deze ook posities heeft. Steunt Volt dat voornemen?

Antwoord van mevrouw **Bode** (Volt).
Ja.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Er zijn twee grote projecten waar de gemeente posities heeft die niet goed lopen. Wat gaat het oplossen als de gemeente positie heeft?

Antwoord van mevrouw **Bode** (Volt).
Zij kent te details onvoldoende van om hier op deze projecten een goed antwoord te kunnen geven. In algemeenheid verwacht ze wel dat er goede afspraken gemaakt worden met de ontwikkelaars over wanneer wat gerealiseerd wordt en wat consequenties zijn op het moment dat niet wordt nagekomen.

Mevrouw **Bode** (Volt) gaat verder met haar betoog over het onderwerp tijdelijke woningbouw. Ook hier zijn er vertragingen en tegenvallende aantallen en dat zorgt ervoor dat het doel hiervan, namelijk snel wat kunnen doen aan de grootste nood, niet gered wordt. Zij vraagt aan de wethouder, staats de wethouder ervoor open dat de capaciteiten die hier nu voor wordt ingezet, te verschuiven naar permanente woningbouw?

De heer **Te Hoonte** (VVD) brengt een punt van orde in. Tijdelijke woningbouw hoort niet in deze commissie maar in de volgende.

Mevrouw **Bode** (Volt) schuift dit punt door en gaat verder met haar betoog en uit haar zorgen over de mogelijke vertraging van de invoering van de Omgevingswet. Dit vanwege ICT-problemen die onafwendbaar lijken volgens de media. Dit levert nog meer stagnatie in bouw. Zij vraagt aan de wethouder, wat is het risico voor Utrecht in aanvulling op alle omstandigheden die er nu zijn?

Mevrouw **Bode** (Volt) sluit haar betoog af.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Snijder** (Student&Starter).
Hij begint zijn betoog met de belangrijke rol van het Utrecht Science Park, USP, in de gemeente. In het coalitieakkoord staat de ambitie om het USP te transformeren tot een volwaardige wijk met voorziening. In de programmabegroting staat dat de samenwerkingsovereenkomst, SOK, tussen de universiteit en het UMC wordt beëindigd. Maar bij technische uitvragen, blijkt dat toch niet het geval. Dit is verwarrend. Zijn vraag aan de wethouder, kan dit worden aangepast in de programmabegroting? Kan de wethouder duidelijkheid geven hoe het college in zo'n korte tijd tot de conclusie is gekomen dat de SOK doorgang moet vinden, terwijl er al wel een jaar is verstreken? Kan de wethouder verduidelijken hoever het college is gevorderd in de samenwerkingsovereenkomst? Wanneer, is nu de verwachting, dat het is afgerond? Kan de wethouder dat toezeggen?

Het volgende punt gaat over de toekomst van de campus van de University College, UCU. De verkoop van de campus is aangekondigd, maar de details, tijdlijn en wat ervoor in de plaats komt is onduidelijk. Student&Starter zou graag zien dat deze locatie een plek wordt voor diverse doelgroepen, bijvoorbeeld studenten, ouderen en kwetsbare groepen. Zijn vraag aan de wethouder, kan de wethouder ons meenemen in de huidige stand van zaken hierover?

Het laatste punt van de heer **Snijder** (Student&Starter) gaat over het belang van dubbelgebruik van plekken en gebouwen. Specifiek over het verspreiden van activiteiten die in een bepaald dagdeel plaatsvinden. Zijn vraag aan de wethouder, welke mogelijkheden ziet de wethouder om dubbelgebruik toe te passen en te monitoren via een effecten indicatoren?

De heer **Snijder** (Student&Starter) eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Usta** (Denk).
Hij begint zijn betoog over de toenemende druk op de wegen. Denk vraagt zich af waarom er 36,5 miljoen was gereserveerd voor een versmalling aan de Marnixlaan wat geleid heeft tot verkeersopstoppingen. Zijn verzoek aan de wethouder om in de toekomst grondig onderzoek uit te voeren voordat dergelijke bedragen worden uitgegeven aan plannen met een negatief resultaat.

Het volgende punt is het hekwerk, het IJzeren Gordijn, tussen de wijken Kanaaleiland en Oog en Al. De inwoners ervaren dit als ongewenst en belemmerend. Zijn vraag aan de wethouder, kan de wethouder toezeggen om het hekwerk tot het einde van het jaar open te zetten of te verwijderen.

Het laatste punt gaat over de bussluis op de Amazonedreef. Dit is een voor de bewoners een bron van ergernis door de omleidingen en extra luchtvervuiling. Zijn vraag aan de wethouder, kan het college toezeggen dat de bussluis wordt verwijderd en de busbaan wordt opgesteld voor de rest van het verkeer?

Interruptie van de heer **Claasen** (GroenLinks).
Hij wil graag weten waar het IJzeren gordijn zit?

Antwoord van de heer **Usta** (Denk).
Dat is het hekwerk tussen de wijken Kanaaleiland en Oog en Al.

Interruptie van de heer **Claasen** (GroenLinks).
Hij vraagt of het nog specifieker kan worden verteld waar het zit.

Antwoord van de heer **Usta** (Denk).
Hij zal de locatie in de app groep plaatsen.

De heer **Usta** (Denk) eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Van der Graaf** (CU).
Hij begint zijn betoog of de stijgende kosten waardoor de bouw onder druk staat. CU deelt de oproep van de VVD.

Zijn volgende punt is het huisvesten van de kwetsbare groepen. CU sluit hierbij aan bij de vragen van de PvdA over dit onderwerp en vindt het logisch om het in RO te bespreken.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij vraagt of de CU wil dat het geheel binnen RO wordt opgelost, ook financieel gezien, of dat er geld moet komen vanuit een andere commissie voor die doelgroepen?

Antwoord van de heer **Van der Graaf** (CU).
Er zijn een vijf knoppen die hierop invloed kunnen uitoefenen, wordt aan gegeven in de brief van het college. En één daarvan is permanent bouwen. Vandaar dat dit onderwerp hier genoemd wordt.

Hij gaat verder met zijn betoog over de omgevingswet. Zijn vraag aan de wethouder, is de gemeente Utrecht genoeg voorbereid op deze veranderingen? Wat er nog verwacht worden richting 2024? Zijn er nog gebieden die extra aandacht nodig hebben?

Het laatste punt gaat over de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Hij roept zijn collega's op om actief betrokken te blijven op het gebied van de woningbouw. In deze tijd heeft de gemeenteraad duidelijke keuzes te maken waar wel en niet op ingezet wordt en daar dan de verantwoordelijkheid voor te nemen. Bijvoorbeeld ook de keuzes die gemaakt worden over de bovenwettelijke eisen.

De heer **Van der Graaf** (CU) eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor 5 minuten.

3. Antwoorden wethouders

De **voorzitter** heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder **Voortman**.
De wethouder start met antwoorden van de vraag van de VVD over de verwijzing in de begroting van het grondbeleid naar het coalitieakkoord. Er staat ook aangegeven dat het college uitgaat van het huidige beleidskader uit 2017. Rond de jaarwisseling komt er een nieuw nota grondbeleid die in lijn is met het coalitieakkoord.

Wethouder **Voortman** vervolgt door antwoord te geven op de vragen van GroenLinks en PvdA over het overnemen van de posities van de ontwikkelaars die de businesscase niet rond krijgen. Het college heeft als actief grondbeleid dat zij alert zijn op de aankoop mogelijkheden die zich voordoen op het gebied van vastgoed en gebiedsontwikkelingen. De verwachting is dat door de huidige marktomstandigheden hier weinig mogelijkheden meer voor zijn. Wel zou er misschien gedacht kunnen worden aan garantstellingen voor nog te ontwikkelen koopwoningen als aanvullend alternatief. Dit is wel iets wat nog onderzocht moet worden. De wethouder geeft dit als overweging mee.

De vraag van D66 over het niet indexeren van de grondprijzen wordt beantwoord door de collega-wethouder van RO want dit gaat over exploitaties en niet over de grondprijzen zoals genoemd in de grondprijzenbrief.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder **Van Hooijdonk**.

Wethouder **Van Hooijdonk** begint met het beantwoorden van de vraag van Denk over de bussluis op de Amazonedreef. De verwachting is dat medio 2024 het IPvE af is om vervolgens te starten met de herinrichting waar de bussluis onderdeel van is. De rechter heeft destijds geoordeeld dat dit alleen via een volledige herinrichting aangepakt kon worden.

Het volgende punt van Denk ging over de Westelijke Stadsboulevard. De wethouder geeft aan dat het volgens het college, een project is wat goed loopt en dat hier wellicht wat onenigheid is tussen Denk en de gemeenteraad.

De volgende vraag die wethouder **Van Hooijdonk** beantwoord, is van de heer **Claasen** (GroenLinks) over de netcongestie. Hij vroeg zich af of de netbeheerders voldoende informatie hebben om de problemen op te lossen. De wethouder geeft aan dat dat het geval is. Het probleem is de omvang en de snelheid van dit vraagstuk. Daar hadden de verschillende partijen, bijvoorbeeld de overheid of netbeheerders, geen rekening mee gehouden. De partijen zijn met elkaar bezig om hier grip op te krijgen. Er komen een aantal grote ruimtelijke procedures aan, bijvoorbeeld het Stedin station bij Oudenrijn en het TenneT Station bij Oudenrij. Daarnaast is er een proces opgestart samen met de provincie, De Bilt Stichtse Vecht, TenneT en Stedin om een nieuw station te plaatsen. Dit zou kunnen in Utrecht noord of in de andere gemeentes. Mocht er besloten worden om dit in Utrecht noord te bouwen, dan komt er nog een ruimtelijke procedure. Het is dan belangrijk hoe het college samen met de gemeenteraad gaat onderzoeken hoe deze zo snel mogelijk doorlopen kan worden. De tijdswinst levert een versnelling op in de oplossing van de vraagstukken.
Op lagere netvlakken komen er ongeveer 800 tot 900 huisjes bij in de gemeente Utrecht waarmee er in een keer een grote slag gelagen wordt rondom de laadinfrastructuur. Alles in goed overleg met de netbeheerder en gaat de gemeenteraad dit ook merken.

Het laatste punt van de wethouder is de vraag van de VVD over de verbouwwerkzaamheden in Overvecht Centrum. Voor de zomer is er aangegeven door het college dat het er naar uit zag dat het budget niet toereikend zou zijn. De nieuwe begroting is meegenomen in deze programmabegroting waar naar voren komt dat er extra middelen nodig zijn om het af te ronden. Op dit moment is er een besluit nodig van de gemeenteraad of deze middelen er ook gaan komen om verder te kunnen.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij geeft aan dat hij wel een brief heeft gezien over het grote omgevingstraject maar niet hierover. Waar het vooral om gaat is dat de gemeenteraad ook inhoudelijk kan reageren op de plannen die er nu zijn, bijvoorbeeld over de voorkeursalternatief waarschijnlijk is. 1,4 miljoen is veel extra geld. Zijn vraag aan de wethouder, hoe staat het er inhoudelijk nu mee?

Antwoord van wethouder **Van Hooijdonk**.
De wethouder geeft aan dat dit project nu ongeveer halverwege is. Op dit moment ligt er een grofmazig beeld waar reactie op gegeven is door de omgeving. Mocht de gemeenteraad dit willen, kan de wethouder de deze technisch bijgepraat worden. De wethouder vervolgt dat het college dit doseert vanwege de werkdruk van de gemeenteraad.

Het grofmazige beeld, bijvoorbeeld hoe maakt de bezoeker een winkelrondje of waar komt de openbare ruimte, zal gepreciseerd moeten worden.
Dit is een complexe ontwikkeling met veel private eigenaren. Met name de ondernemers van het winkelcentrum hebben gezamenlijk besloten dat zij dit project aan willen en hebben hun adviseur de opdracht gegeven om de financiële gesprekken te starten om het ook mogelijk maken. Het is en blijft wel een uitdagend proces waar we alle ondernemers binnen boord moeten houden en extra budget nodig hebben.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij geeft aan dat in 2021 gestart is met de zoekrichting en dat er nu, zonder dat de gemeenteraad iets gezien heeft van de inhoud, extra budget vrij gemaakt moet worden om de plannen af te maken. Zijn reactie naar de wethouder, hij vindt dat er eerst een tussenstap gemaakt moet worden.

Antwoord van wethouder **Van Hooijdonk**.
Er is in een eerdere brief aangegeven waarom die extra middelen nodig zijn en waar deze voor ingezet worden. Op dit moment ligt er geen tussenproduct. De wethouder geeft aan dat wanneer dat tussenproduct wel gewenst is, het gevolg is dat de ontwikkeling een paar maanden stil komt te liggen wat niet wenselijk is nu de ondernemers in september hebben besloten om dit aan te gaan en het momentum hierdoor verloren kan gaan.

Interruptie van de heer **Te Hoonte** (VVD).
Hij geeft aan de ondernemingen geen beslissingen hebben genomen op de gemeenteraadsbrief, dus dat er tekeningen of ideeën moeten zijn over hoe het er uit gaat zien. Hij ziet graag dat die gedeeld worden met de gemeenteraad zodat deze kan zien dat het andere richting is geworden dan in 2021 en dat daarvoor dus ook extra budget nodig is.

Antwoord van wethouder **Van Hooijdonk**.
Die zijn inderdaad kaarten. De gemeenteraad is ook op bezoek geweest en is bijgepraat en dit kan, indien gewenst nogmaals gebeuren. Wanneer er een nieuwe plannen komen, komen er nieuwe kaarten, maar dit is nog niet het eindproduct. De wethouder roept de raad op om hier vooral naar te vragen indien dit gewenst is, want er is genoeg.

Dit was het laatste punt van wethouder Van **Hooijdonk**.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder **Schilderman**.
Zij geeft als eerste antwoord op de vraag van Student&Starter over de SOK en de verandering in de samenwerking. Bij de start van het maken van deze begroting was de verwachting en inzet dat het aan het einde van het jaar afgerond zou zijn. Nu blijkt dat dit niet haalbaar is, vandaar dat het doorloopt. De intentie was om met de afspraken uit de SOK verder te gaan, alleen is nu duidelijk geworden dat er nog aan de SOK gewerkt moet worden.
De gesprekken met de universiteit gaan over de economische haalbaarheid van de omgevingsvisie en afspraken gemaakt worden over welke planprocessen worden doorlopen, welke planning hoort daarbij en hoe worden de bovenwijkse maatregelen gerealiseerd. In de omgevingsvisie staan veel maatregelen bijvoorbeeld over de groen ontwikkeling en de mobiliteit. De verwachting is dat er in het tweede kwartaal van 2024 wat aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden.

Interruptie van de heer **Van der Graaf** (CU)
Hij heeft een punt van orde. Hij miste het antwoord van wethouder **Van Hooijdonk** op de vraag van de CU en PvdA aan alle wethouders om een reflectie te geven wat er gebeurt in de projecten van RO voor de kwetsbare doelgroep.

De **voorzitter** vraagt of de beide partijen bedoelde dat het een vraag was aan alle individuele wethouders. De heer **Van der Graaf** (CU) beaamt dit.

De **voorzitter** geeft daarop het woord aan wethouder **Van H**ooijdonk.
De wethouder geeft aan dat zij in de vooronderstelling is dat wethouder **Eerenberg** antwoord geeft namens alle wethouders.

De **voorzitter** vult aan dat dat ook aansluit bij het principe dat de wethouders voor het college spreken vanuit een gezichtspunt en geeft het woord aan wethouder **Schilderman**.

Interruptie van de heer **Snijder** (Student&Starter).
Hij heeft een punt van orde en geeft aan dat het wat hem betreft fijner was geweest als wethouder **Schilderman** haar verhaal had kunnen afmaken voordat de CU interrumpeerde.

De **voorzitter** geeft het woord aan wethouder **Schilderman** met het verzoek om haar antwoord nog even samen te vatten.

Dit was het laatste punt van wethouder **Schilderman**.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder **Eerenberg**.
De wethouder geeft aan dat de rode draad in de bijdrage de stagnerende bouw is, wat dat betekent voor de stad, met name voor de woningzoekenden en wat het college hieraan doet.
Hij begint met de feiten. In 2023 worden er 2.400 woningen opgeleverd, zo'n 600 minder dan door het college beloofd. Hij geeft aan dat dit in deze tijd een goede prestatie is. Op dit moment zijn ongeveer 3.000 woningen in aanbouw. Ondanks dat dit goede cijfers zijn, is de trend de verkeerder kant op, wat het college ook erkend en in het afgelopen jaar in verschillende debatten met de gemeenteraad gedeeld heeft. De wethouder gaat verder dat zijn agenda nu vooral gaat over hoe de huidige projecten uitgevoerd kunnen worden in plaats van nieuwe projecten bedenken voor de verre toekomst of meer woningen laten bouwen bij projecten in de nabije toekomst. Hij wordt hierbij enigszins gehinderd door het gesprek tijdens het bespreken van de voorjaarsnota die gedeeltelijk in geheimhouding gevoerd is. Hij vervolgt door aan te geven dat hij wel blij is dat er destijds ook besloten is om een aantal projecten waarbij het gaat om zeer veel nieuwe woningen of die een dusdanig verschil in het beeld van de stad geven, te helpen, zodat deze kunnen starten. Het college ziet dit als een eerste tranche en is nu aan het onderzoeken welke projecten in de volgende tranche moeten komen. Dit zijn dan projecten die dan bijna kunnen beginnen, maar zonder hulp niet van de grond komen waarbij het niet gaat over de marge van de ontwikkelaars. Dit wordt, wanneer dit af is, voorgelegd aan de gemeenteraad zodat de gemeente toch vooruit gaat, ook in deze omstandigheden.

Interruptie van de heer **Van der Zweth** (PvdA)

Hij vraagt of de tweede tranche in lijn is met de motie 291 over de toekomstige inzet van publieke gelden?

Antwoord wethouder **Eerenberg**.
Dat klopt.

Wethouder **Eerenberg** gaat verder met het beantwoorden van de vragen over de status van verschillende grote projecten.
De wethouder begint met de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn. Binnenkort wordt in de gemeenteraad het bestemmingsplan behandeld wat zorgt voor zekerheid bij alle partijen dat er gebouwd moet gaan worden. Tegelijkertijd is het college ook in gesprek met de initiatiefnemers en beleggers om te onderzoeken of de businesscase rondkomt. Het project is ingediend voor een subsidie van de Rijksoverheid met als onderbouwing dat, wanneer dit project af is, er een hele hoop woning op een relatief klein stukje grond gebouwd zijn

Het volgende project is de Galaxy Tower die bij de rechter ligt. De wethouder had toegezegd om met alle partijen te spreken en heeft dit inmiddels een keer gedaan met de initiatiefnemers en gaat het binnenkort in gesprek met de aannemer. Er is een brief verstuurd naar de advocaat die tussen de partijen bemiddelt. Het is niet aan de wethouder om te oordelen wie er fout is geweest en of daar een compensatie tegenover met staan. Dat is aan de rechter.
Daarnaast gaat de wethouder wel het gesprek aan met de advocaat om aan te geven wat het effect hiervan is, namelijk veel woningzoekende die nog langer moeten wachten, het beeld van de stad is storend en er zijn ondernemers die wachten op het hotel, met het verzoek om dit zo snel mogelijk op te lossen. Hij gaat ze stevig toespreken, maar geeft ook aan dat het om grote geschillen en bedragen gaat en het daarom veel vraagt van de partijen.

Interruptie van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij vraagt wanneer hier duidelijkheid over is.

Antwoord wethouder **Eerenberg**.
Hij kan dit niet met zekerheid zeggen omdat dit nu bij de rechter ligt en het nog niet duidelijk is wanneer deze de zaak behandelt. Mochten de partijen er toch uit komen zonder rechtsgang, dan kan het snel opgelost zijn. De wethouder geeft aan dat hij het gaat uitzoeken en het in de raadsbrief over de programmabegroting, ter info, meeneemt.

Wethouder **Eerenberg** vervolgt door antwoord te geven op de vraag over het Smakkelaarspark. De status is nu dat de intentie er is om begin volgende jaar te starten met de bouw. Begin december 2023 kan de wethouder hier meer duidelijkheid over geven. Ook hiervoor is een subsidie aangevraagd bij de Rijksoverheid. Ondertussen is er een aannemer die dit project op zich heeft genomen en de vergunningsaanvraag is verstuurd. Dat betekent niet als alle zaken geregeld zijn, maar meer dan het vorige gesprek hierover.

Het volgende antwoord gaat over de vraag over het IBB en de Kwekerij. Het gesprek over de IBB wordt gezamenlijk met de SSH gevoerd.
De wethouder gaat verder door aan te geven dat voor de Kwekerij een subsidieaanvraag gedaan is bij de Rijksoverheid. Zoals gewoonlijk moeten alle partijen een compromis sluiten bij een subsidieaanvraag. Het voorstel van het college in de aanvraag is, onder voorbehoud van de

goedkeuring van de gemeenteraad, dat de helft van het programma zelfstandige studenteneenheden worden in plaats van onzelfstandige. Dit is een betere businesscase.

Interruptie van de heer **Koning** (D66).
Hij vraagt of het college er mee eens is dat de SSH omtrent de IBB er ook voor had kunnen kiezen om minder woningen te realiseren en het tempo te bewaren?

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Vanuit zijn perspectief is deze keuze die de SSH nu gemaakt heeft niet wenselijk, maar hij weet niet wat de bedrijfsvoering van de SSH is waardoor deze keuze nu wel gemaakt is. Hij geeft aan dat dit gesprek met de SSH gevoerd moet worden.

Interruptie van de heer **Snijder** (Student&Starter)
Student&Starter vindt zelfstandige studentenwoningen niet wenselijk is en roept de wethouder op om daar iets aan te doen.

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Hij neemt het mee. De wethouder is het inhoudelijk eens met Student&Starter, toch als de keuze is tussen een project wel of niet kunnen uitvoeren op basis hiervan, dan kiest hij toch voor het uitvoeren ervan.

De wethouder gaat verder met de vraag hoe het college omgaat met de eisen die het aan bouwprojecten stelt. Er is aangegeven dat de brief hierover geagendeerd wordt en het college kijkt uit naar het commissiedebat. Daarnaast is er volgens het college geen eis die, wanneer deze losgelaten wordt voor alle bouwprojecten, dat dan zijn alle problemen opgelost zijn. Het is en blijft maatwerk, zoals ook te merken was in de eerste tranche. De Utrechtse aanpak om per project te kijken hoe de business case het snelste rond kan komen blijft, volgens de wethouder, de beste manier. Dit zal in het aankomende debat dat is aangevraagd, verder uitgediept worden.

Het volgende onderwerp gaat over wat er gedaan kan worden met de bestaande bouw.
In het vierde kwartaal van 2023 komt er een brief over optoppen, uitbuiken, splitsen en omzetten. In deze brief zal het plan van aanpak, wat erop gericht is om met participatie van de omwonenden de bestaande voorraad beter te benutten, uitgelegd worden.

De wethouder vervolgt met de vraag van de PvdA en CU, hoe binnen de bestaande projecten het aantal betaalbare woningen te vergroten ten behoeve van de kwetsbare doelgroepen. Dit wordt al gedaan. Als voorbeeld moet hij het project in het Beurskwartier waar het percentage sociale huurwoningen van 20% naar 35% gegaan is wat ongeveer 400 extra woningen oplevert. De Veilinghaven en Thomas Kempen, wat er nog aan komt, zijn beide 100% sociale huurwoningen. In de Zuidoostelijke rand van de Meern wordt de SPVE aangepast om meer betaalbare woningen te kunnen bouwen en in Bouwveld E in Terwijde is het aantal van 50 naar 155 gegaan. Daar waar het kan, gebeurt het ook. Op dit moment wordt onderzocht of er bij het project in Cartesius nog 500 woningen toegevoegd kunnen worden. De wethouder benadrukt nogmaals, dat dit in een onderzoekfase zit. Dit project gaat bijna starten en daarom het beste en snelste moment om dit juist nu te onderzoeken.

Interruptie van de heer **Van der Graaf** (CU)

Hij geeft aan dat het voorbeeld wat de wethouder als laatste deelt, precies de reden is waarom de vraag gesteld werd en vindt dit ook een goed signaal van het college. Vandaar ook de vraag aan alle wethouders of deze werkwijze bij alle projecten van RO wordt ingezet. Hij vraagt dit nu aan wethouder **Eerenberg**.

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Ja binnen kaders, bijvoorbeeld is het betaalbaar en past het binnen de afspraken die gemaakt zijn met de gemeenteraad.

De wethouder gaat verder met de vragen over de status van de toekomstige projecten de A12 en Rijnenburg. Op dit moment is alles erop gericht om ervoor te zorgen dat projecten die vlak voor de bouwstart zijn, ook daadwerkelijk gaan starten. Tegelijkertijd zijn er afspraken gemaakt tussen het college en de gemeenteraad hoe met deze toekomstige projecten om te gaan en om vanuit het centrum van de stad naar buiten te werken zodat ook onder andere de voorzieningen, de OV-infrastructuur en de wegen op orde zijn die nodig zijn bij de groei aan de randen van de stad. Op dit moment wordt er nagedacht over het ontwerp van de A12zone. Dit zal stapsgewijs moeten gebeuren inclusief de meubelboulevard. Dit is een zeer langlopend project. De wethouder stelt voor om de kaarten die nu gebruikt worden, in een sessie met de gemeenteraad te delen zodat deze ook meegenomen kan worden in hoe dat in zijn werk gaat en in de dilemma's waar het college tegen aanloopt.

Interruptie van de heer **Claasen** (GroenLinks).
Hij vraagt wanneer deze sessie ingepland kan worden?

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Samen met de griffier wordt dit in de nabije toekomst ingepland.

De wethouder gaat verder en geeft het aan eens te zijn met D66 die had aangegeven dat de meubelboulevard zeer kansrijk is om te ontwikkelen. Tegelijkertijd is dit gebied volop in gebruik door onder andere veel mensen die daar met plezier werken. Hij geeft aan dat dit een onderwerp is om te bespreken in de nog in te plannen sessie over de meubelboulevard. Het lijkt hem ook goed om dan de route van de toekomstige Merwedelijn te maken, vanaf het station, via het Beurskwartier, de Merwedekanaalzone, de A12zone naar Rijnenburg. De stad wordt ook in deze volgorde ontwikkeld wat goed te zien is in het verschil van de ontwikkeling in het Beurskwartier die al ver gevorderd is en de A12zone die nog bijna helemaal open is. De wethouder bespreekt dan ook alle haltes van de tramlijn.

Het volgende punt gaat over het proces van de besluitvorming van de vergunningen. De wethouder geeft aan dat het om zeer veel vergunningsaanvragen gaat. Binnenkort is er een gesprek over de Omgevingswet en de kaders van het bindende advies van de gemeenteraad. Hij geeft aan dat op dit moment hij niet weet hoe het georganiseerd moet worden, dat het college en de gemeenteraad debatteren over de inhoudelijke kaders van de vergunningsaanvraag, want wanneer de vergunning wordt aangevraagd moet de aanvrager ervan uit kunnen gaan dat de debatten over de kaders al gevoerd zijn. Hij geeft aan dat hij wel de vraag snapt, maar dat het verlenen van de vergunning in lijn is met de kaders die eerder zijn afgesproken.

Interruptie van mevrouw **Hoenkamp** (PvdD).

Ze geeft aan dat ze op zoek is naar een bredere oplossing om te voorkomen dat de twee problemen die zich dit jaar voorgedaan hebben, te voorkomen. Kan er bijvoorbeeld een ander technisch systeem komen?

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Hij wil hierop terugkomen in de raadsbrief over de programmabegroting zodat hij kan onderzoeken wat er technisch mogelijk is want een groot gedeelte is geautomatiseerd. Hij vraagt aan de gemeenteraad om met elkaar te besluiten wat de collectieve wens is.

Interruptie van de heer **Claasen** (GroenLinks).
Hij vraagt aan de wethouder of hij punten bedoelt met het ‘collectief mogelijk maken’ die de procedure korter of juist langer maken?

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Alles binnen de doorlooptijd die straks met de nieuwe Omgevingswet bepaalt wordt wat ervoor zal zorgen dat de procedure eerder korter wordt dan langer.

De wethouder gaat verder met de vraag van de PvdD over de doelstellingenindicator. De wethouder zegt toe dat dit in de voorjaarsnota heroverwogen zal worden om te onderzoeken of er een betere indicator kan komen.

Hij vervolgt met de vraag van Volt over de omgevingswet. De wethouder geeft aan dat dit een spannend proces gaat worden. Mede doordat er nieuwe jurisprudentie over moet ontstaan wat ervoor zorgt dat de invoering van deze wet in alle gemeentes in Nederland niet zonder kinderziektes zal verlopen. Tegelijkertijd wordt het wel makkelijker voor de aanvragers. Hij deelt de zorgen van Volt, maar de wet is door de wetgever bedacht voor de goede zaak en daar werkt de gemeente Utrecht graag aan mee.

De laatste vraag die wethouder **Eerenberg** beantwoord gaat over het hek, ook wel het IJzeren gordijn genoemd. Het heeft er zeker gestaan en was ook voor de gemeente belemmerend. Op dit moment is er geen actuele stand van zaken bekend en komt terug in de verzamelbrief van het college.

Dit was het laatste punt voor wethouder **Eerenberg**.

De **voorzitter** neemt het woord en vraagt of er nog vragen onbeantwoord zijn en geeft het woord aan de heer **Te Hoonte** (VVD). Hij geeft aan dat hij geen antwoord heeft gekregen op de zijn vragen hoeveel er is aangevraagd en wat er gebeurt wanneer de deadline van de aangevraagde subsidies niet gehaald wordt.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Stellinga** (CDA). Hij heeft geen antwoord gehad op de vraag waar de aftopping van 40% op gebaseerd was.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Claasen** (Groenlinks). Er is waarschijnlijk geen antwoord gegeven op zijn vraag over de aankopen en inzet van maatschappelijke middelen.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Koning** (D66). Hij heeft geen antwoord gehad over de indexering van de grondprijzen

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw **Hoenkamp** (PvdD). Zij verwijst naar een vraag die gesteld is door mevrouw **Snippe** (PvdD) in de commissie VBF over stalbranden die in deze commissie beantwoord zou worden.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Usta** (Denk). Hij vraagt wanneer de verzamelbrief verstuurd wordt.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Snijder** (Student&Starter). Hij heeft geen antwoord gehad over de stand van zaken omtrent UCU, de mogelijkheden voor dubbelgebruik en het monitoren van de effectindicatoren.

De **voorzitter** geeft het woord aan wethouder **Voorman**.
De wethouder geeft aan dat zij heeft aangegeven dat het college alert is op de beperkte mogelijkheden van het aankopen van vastgoed. De wethouder heeft ook de suggestie aangeboden dat er eventueel onderzocht kan worden over een mogelijke gerantstelling voor het ontwikkelen van woningen.
De vraag over de indexeren ging over exploitaties en die wordt zo snel mogelijk beantwoord.

De voorzitter geeft het woord wethouder **Eerenberg**.
Hij geeft aan dat de burgemeester in gesprek is met de veiligheidsregio over de stalbranden. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat zij in 2024 de veestallen gaat controleren.

De wethouder vervolgt met de vraag over het dubbelgebruik en het sturen hierop door middel van effectindicatoren. Hij geeft dat dit al gebeurt doormiddel van stapelen en het wordt meegenomen in de ontwerpen. Hij kan zich voorstellen dat dit een leidend principe wordt in de Stedenbouwvisie. Dit werkt volgens hem beter dan het stimuleren met een effectindicator want de ontwerpen worden dan niet voor mono gebruik ontworpen wat een sneller resultaat heeft.

Hij gaat verder met de vraag van het CDA over het percentage 40% aftoppen. Dit percentage is gebaseerd op ervaringen uit het verleden. Er wordt elk jaar terug gekeken en de 40% is nog steeds een actueel percentage. Hij schat in dat wanneer de ontwikkelingen in de bouw zich op deze manier voortzetten, het percentage zal verhogen.

Interruptie van de heer **Stellinga** (CDA).
Hij vraagt of op basis van wat er nu bekend is, dit het beste is wat er gedaan kan worden.

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
Hij beaamt dit.

De wethouder vervolgt met het beantwoorden van de vraag van de VVD over subsidies. Hij geeft aan dat de gemeente het niet kan veroorloven om de subsidies niet aan te vragen in deze huidige tijd. De Rijksoverheid heeft deze subsidie onlangs nog verruimd. Daarbij komt dat de gemeente veel projecten heeft waarbij veel woningen gebouwd worden op een klein stuk grond wat een extra reden is om die subsidie voor die projecten aan te vragen. Daarnaast is de achterliggende gedachte dat wanneer de gemeente te voorzichtig is met het aanvragen de kans kleiner is om de subsidie te ontvangen.

Interruptie van de heer **Te H**oonte (VVD).
Hij refereert naar de kamerbrief waarin wordt aangegeven dat er 16% aangevraagd mag worden en dat de gemeente daar nu ruim overheen gaat waardoor het wellicht onrealistisch wordt.

Antwoord van wethouder **Eerenberg**.
De gemeente heeft, ook voor de rijksoverheid, relevante projecten die bijdragen om sneller de woningnood, die nu in heel Nederland aanwezig is, op te lossen. Van alle projecten die de gemeente heeft ingediend zullen projecten afgewezen worden, vandaar de keuze om meer projecten in te dienen zodat de kans op het ontvangen van de subsidie ook groter wordt.

De wethouder vervolgt door antwoord te geven over het indexeren van de grondprijzen wanneer een project al start. De aanpak die het college hanteert is maatwerk en dit valt hier ook onder. In algemene zin geldt voor de projecten waar nog geen contractafspraken zijn gemaakt over de grondprijzen, dat deze dan residueel bepaald worden en wordt er gerekend met de actuele grondprijzen wat ten gunste van de markt is.

De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

De heer **Snijder** (Student&Starter) heeft nog geen antwoord gehad over de status van de UCU.

Wethouder **Eerenberg** geeft aan dat tijdens de voorjaarsnota dit is aangegeven. Er is geen haast met de herontwikkeling en er onderzoek plaatsvindt naar het hergebruik van de panden waarbij het voor de hand ligt om aan te sluiten bij de woonruimtefunctie die ze nu hebben. De voorbeelden die genoemd zijn door Student&Starter zijn wat het college betreft bespreekbaar. De wethouder controleert voor de zekerheid of dit de actuele status is. Mocht dit niet het geval zijn, zal het worden meegenomen in de raadsbrief.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Usta** (Denk) die geen antwoord heeft gehad op de vraag wanneer de verzamelbrief verstuurd wordt.

De **voorzitter** geeft aan dat deze voor de raadsbehandeling verstuurd wordt op vrijdag 3 november.

De **voorzitter** vraagt of er nog leden inbreng hebben voor het tweede termijn. De VVD en D66 geven aan dat zij nog inbreng hebben.

4. Tweede termijn

De **voorzitter** opent het tweede termijn en geeft het woord aan de heer **Te Hoonte** (VVD).

Hij geeft aan dat in de brief over het bouwproject in Overvecht staat dat het voorligt bij de Peilstok, wat nu is, en daar beslist de gemeenteraad over. Hij mist de update van wat er destijds is aangegeven. Hij verwacht dat het ontwerp nu verder is dan in de brief van juni vermeld was. Zijn vraag aan de wethouder, waar staan we nu? Is er een tussendocument wat gedeeld kan worden met de gemeenteraad voordat de 1,4 miljoen wordt vrijgegeven. Het kan wat hem betreft ook beantwoord worden in de verzamelbrief

De heer **Te Hoonte** eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer **Koning** (D66).

Hij is blij met het aanbod van het college om in gesprek te gaan over de verschillende toekomstige gebiedsontwikkelingen vanaf het stationsgebied tot aan Rijnenburg en met de uitgestoken hand van het college naar Student&Starter die de rib (?) willen organiseren.

De heer de **Koning** eindigt zijn betoog.

De **voorzitter** geeft het woord aan wethouder **Van Hooijdonk**.
De wethouder geeft aan dat het een langzaam proces is waar het project in Overvecht zich nu in bevind. Hierdoor is het niet in een keer helemaal anders geworden. Elke aanpassing in het ontwerp wordt besproken met de achterban van alle partners. De wethouder geeft aan dat de

uitleg van het proces en de actuele status kan worden meegenomen in de verzamelbrief. De wethouder geeft aan dat de ambtenaren worden afgeremd om de gemeenteraad telkens te informeren over technische veranderen. Mocht hier wel behoefte voor zijn dan kan er een gesprek over georganiseerd worden.

De **voorzitter** sluit het tweede termijn.

5. Toezeggingen moties

Wethouder **Schilderman** zegt toe:

- In het tweede kwartaal zal de gemeenteraad per raadsbrief op de hoogte gesteld wordt over de SOK

Wethouder **Eerenberg** zegt toe:

- Bij de voorjaarsnota komt het college met betere indicatoren bij het programma Ontwikkelingen en wonen voor iedereen.

De **voorzitter** vraagt of er nog aankondigen zijn van moties of amendementen.

De heer **Claasen** (GroenLinks) geeft aan een motie te overwegen over de garantstelling.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt af te wachten wat er wordt aangegeven over het project in. Overvecht en komt op basis daarvan wellicht met een amendement. De VVD komt ook met schriftelijke vragen over de subsidieaanvragen die gedaan zijn.

De heer **Koning** (D66) geeft aan dat D66 mogelijk met een motie komt rondom de grondprijzen. Hij geeft aan dat er mogelijk richtprijzen en of percentages staan in de Grondprijzennota en kan er een beleidskeuze gemaakt worden om die tijdelijk niet te indexeren. Mocht dat te er niet in staan, dan komt hij er wel op terug met een voorstel, maar komt er geen motie.

De heer **Stellinga** (CDA) geeft aan dat het CDA waarschijnlijk met een aantal moties en of amendementen in het kader van de tegenbegroting die het CDA nu aan het maken is.

De **voorzitter** schorst de vergadering.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	16 november 2023
Locatie	Raadszaal, Stadhuis
Verslag door	mw Saskia Donkers(Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

Mevr. AL-Saqaff (Voorzitter), Dhr. de Kok (Commissiegriffier), Dhr. Stam (PvdA), Dhr. van Vliet (D66), Dhr. Dekkers (GroenLinks), Dhr. te Hoonte (VVD), Dhr. van Bergen (ChristenUnie), Dhr. van Straalen (ChristenUnie), Mevr. Bode (Volt), Lid Minnaert (Bij 1), Mevr. Oudejans (Student en Starter), Dhr. Breunesse (Utrecht Solidair), Mevr. Hessel (Utrecht Solidair), Dhr. Eerenberg (Wethouder), Dhr. Stellinga (CDA), Dhr. Usta (DENK), Mevr. Snippe (PvdD). Dhr. Claasen (GroenLinks), Dhr. Dijkstra (CDA), Dhr Snijder (Student & Starter), Dhr. Ait Daoua (D66)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Stad & Ruimte

Inhoud

Aanwezigen....1
Afwezigen....1
1. Opening en mededelingen....2
2. Vaststellen agenda 16-11-2023....2
3. Vaststellen ingekomen agenderingen....2
3.1. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen....2
3.2. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024....3
3.3. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand tweede herziening Sint Antoniusdijk....4
3.4. Raadsvoorstel vaststelling Marco Pololaan Kanaleneiland....4
3.5. RIP agenderingen....5
4. Verslagen....5
5. Toezeggingen/moties....6

6. Ingekomen stukken 6
7. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Zuilense Vecht. 6
8. Raadsbrief Stand van zaken naar treinperrons vanaf Moreelsebrug. 11
9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling 11
.....23
Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Orde en Grondzaken 23
Aanwezigen 23
9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling 23
10. Advies Raadswerkgroep Bindend advies 27

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom. Een speciaal welkom aan de commissieleden Dhr van Straalen van ChristenUnie en Dhr. Breunesse van Utrecht Solidair die voor het eerst deelnemen aan de commissie vergadering.

2. Vaststellen agenda 16-11-2023

Agendapunt 8 wordt van de agenda afgehaald, dit is unaniem besloten.

3. Vaststellen ingekomen agenderingen

3.1. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen.

De voorzitter: Gelet op het beleidsarme kaderen en gelet op een drietal zaken die tegemoet komen aan de ingediende zienswijze wordt de commissie in overweging genomen dit als een A stuk door te geleiden naar de volgende raadsvergadering.

Dhr. te Hoonte (VVD): heeft nog vragen omdat het ook een leer bestemmingsplan en er zijn nog 2 van die leer bestemmingsplannen en zou deze dan in een blok wel willen behandelen om ook de leerervaringen met elkaar te bespreken. Dit komt de vaststelling misschien in de weg te staan maar zou dit toch graag naar de commissie door geleiden?

De voorzitter: inventariseert of er nog andere partijen zijn die dit willen bespreken en vraagt of er genoeg is aan 45 minuten.

Dhr te Hoonte (VVD): geeft aan dat de drie beheersverordeningen als een geheel besproken kunnen worden als een agendapunt binnen 60 minuten inclusief reflectie en ook is dit een onderdeel van de omzetting van de omgevingswet omdat er een nieuwe fase ingaat in januari en er nog geen concreet plan is om het omgevingsplan dat in 2032 klaar moet zijn aan te pakken. Misschien kan vooraf de planning met de raad gedeeld worden.

De voorzitter: Dit wordt dan één agendapunt van een uur waarin 3 stukken worden besproken?

Dhr te Hoonte (VVD): geeft aan 30 minuten nodig te hebben voor het eerste bestemmingsplan en 15 minuten voor de andere twee.

De voorzitter: vraagt of iedereen daarmee akkoord is.

Dhr. Stellinga (CDA): vraagt bevestiging of het gaat om allemaal beleidsarme omzettingen, dit wordt bevestigd en daarmee is CDA akkoord.

De voorzitter: vraagt bevestiging dat het ook Witte Vrouwen en Kanaleneilanden Transwijk betreft, dit wordt bevestigd.

Dhr. te Hoonte (VVD): heeft nog een technische vraag omdat er na 14 december geen raad meer is en het dus betekend dat vaststelling na 1 januari plaatsvindt en dus na de invoering van de omgevingswet ligt, volgens de brieven maakt dit niets uit maar hij wil dit wel graag bevestigd hebben.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat het na 1 januari vastgesteld mag worden. Ze zijn ter inzage geweest dus vallen in een overgangsregime en mogen ook na 1 januari worden vastgesteld. staat als concept. Voor wat betreft de planning voor het omgevingsplan staat deze in concept klaar en zal spoedig gedeeld worden.

Mevr. Snippe (PvdD): de Witte vrouwen staat in de email maar nog niet in iBabs en zij willen hier graag langer over spreken maar omdat dit nog niet bestudeerd is kan het zijn dat dit iets langer duurt.

De voorzitter: geeft aan dit punt ook te willen bespreken over het laten aanleveren en dat de stukken van Witte Vrouwen er inderdaad niet bij de stukken. Het college is meermaals verzocht om de stukken op tijd aan te leveren zodat ze kunnen worden bestudeerd. Nu is er op het laatste moment geappt dat er stukken moesten worden gescand. Begrijpelijk is dat stukken nog bestudeerd moeten worden en dat er in de app dus nog om extra tijd gevraagd kan worden. Verzoek nogmaals aan het college om stukken eerder aan te leveren.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat stukken worden toegezonden zodra ze klaar zijn en deze kunnen ook later besproken worden, het is aan de commissie wanneer ze besproken worden. Er staat geen druk op en ze kunnen ook gewoon in januari pas besproken worden.

De voorzitter: geeft aan dat het leek alsof het verzoek er was om het vandaag op de agenda te zetten, sommige zaken hebben vanuit de commissieleden haast om te behandelen. Er is van tevoren een duidelijke agenda afgesproken, dus toch de vraag om niet een of twee dagen voor de commissievergadering raadsvoorstellen aan te leveren.

Dhr. te Hoonte (VVD): wil in het kader van positief coachen voorstellen dat alles wat nu binnen is op de agenda te zetten en te bespreken.

Mevr. Snippe (PvdD): vraagt verduidelijking over de opmerking dat er na 14 december geen raad meer is want volgens haar is die er nog wel op 21 december.

De voorzitter: geeft aan dat 7 december de laatste raadsvergadering is.

Mevr. Snippe (PvdD): geeft aan dat ze dan mogelijk een oud schema heeft maar daar staat op 21 december gewoon een raad op.

De voorzitter: geeft aan dat dit een oude schema is maar gaat dit na en komt er op terug.

3.2. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024.

De voorzitter: gelet op het gegeven dat het hierbij gaat om het besluit dat om wettelijk redenen, moet worden meegenomen wanneer continuering van de situatie wordt voorgestaan maar dezelfde strekking heeft als een eerder door de raad genomen besluit wordt de commissie in overweging gegevens het raadsvoorstel direct als A stuk door te geleiden naar de eerstvolgende raadsvergadering.

Dhr. te Hoonte (VVD): is hiermee akkoord maar wil wel aangeven dat voorbereidingsbesluiten genomen worden met als doel in dat jaar een bestemmingsplan vast te stellen wat blijkbaar niet is gelukt. Dit is een werkwijze die ze als raad niet graag terug willen zien en het gebeurt nu alweer. Dit zou de laatste keer een voorbereidingsbesluit op dit onderwerp moeten zijn en dan moet de raad ergens over kunnen besluiten.

De voorzitter: geeft aan dat de rest van de commissie dit ondersteunt.
Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat dit de reden is dat het CDA er geen A punt van wil maken. Hij wil graag in debat hierover.

De voorzitter: geeft aan dat CDA hier al een soortgelijk debat over gehad heeft.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat dat was over het eerste voorbereidingsbesluit.

De voorzitter: geeft aan dat dat klopt maar dat de wijzigingen miniem zijn ten opzichte van het eerste voorbereidingsbesluit. Hij wil hier graag nog even over nadenken.

Dhr. Dekkers (GroenLinks): geeft aan dat het een bestemmingsplan is dus hoort hier besproken te worden maar is ook altijd gesproken bij Economie. Waarom ligt het niet in die commissie?

Commissiegriffier: wat is besproken in de andere commissie gaat over de inhoud van het beleid. Hier is het ruimtelijke-ordeningsbesluit van toepassing.

De voorzitter: geeft aan dat CDA overweegt er een B punt van te maken dus stelt voor het voor 15 minuten op de agenda te zetten en als CDA iets anders besluit dit door te geven zodat het van de agenda kan.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat deze gewoon in de behandelvoorraad stond met een advies van de griffie. Het is de bedoeling dat in dit overleg aangegeven wordt of het CDA akkoord is of niet en niet dat over dit soort punten nog achteraf gaan overleggen, dan wordt het te ingewikkeld en gaat er in de voorbereiding gewoon iets niet goed.

De voorzitter: geeft aan dat de commissiegriffier inderdaad alles uitwerkt, dus dat een goede voorbereiding wel belangrijk is. Het punt komt voor 15 minuten op de agenda.

3.3. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand tweede herziening Sint Antoniusdijk.

De voorzitter: hier is het voorstel om er een A stuk van te maken en dit door te geleiden naar de volgende raadsvergadering. Iedereen is hiermee akkoord.

3.4. Raadsvoorstel vaststelling Marco Pololaan Kanaleneiland.

De Voorzitter: doet het voorstel om dit te agenderen voor 14 december en hiervoor 60 minuten te reserveren.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat zij dit als enige wilde bespreken en dat kan in 20 minuten.
De voorzitter: vraagt welke partijen iets willen zeggen en dat zijn 2 partijen en vraagt of 30 minuten dan voldoende is.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat er in de commissievergadering over de programmabegrotingsbehandeling is gesproken over een huisartsenpost in het bestemmingsplan en daar willen ze kort nog over spreken.

De voorzitter: geeft aan dat Volt aangeeft ook nog wat te willen zeggen en dat er dan drie partijen zijn die het willen bespreken. Afgesproken wordt om het voor 45 minuten op de agenda te zetten want Utrecht Solidair geeft aan ook nog iets te willen zeggen.
Commissiegriffier: checkt of de tijden kloppen voor bestemmingsplan Zuilen 30 minuten wordt, voor het bestemmingsplan Kanaleneiland Transwijk 15 minuten en Witte Vrouwen ook 15 minuten.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat klopt maar dat de tijden onderling nog wat kunnen schuiven. In het eerste plan zullen ook wat algemene punten besproken worden omdat er nog wat inconsistenties zitten in de beheersverordeningen.

De voorzitter: geeft aan dat het dus 30, 15, 15 wordt en dat het in de whatsappgroep nog een keer wordt voorgelegd omdat niet iedereen het goed heeft kunnen lezen.

3.5. RIP agenderingen.

Die zijn er niet.

De Voorzitter: geeft aan dat er voor de RIB-avond van 28 november nog veel tijd staat, er zijn nog zaken die geagendeerd kunnen worden. Dit is niet het geval.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan voor zij een RIP hebben voor Maarschalkerweerd en het sportpark maar dat dit ook bij sport geagendeerd maar raakt ook deze commissie. Mevrouw Meerdink en mevrouw Al-Saqaff zouden dit willen agenderen en het voorstel is om hier 75 minuten voor te reserveren.

Dhr. Stam (PvdA): heeft een verduidelijkende vraag want dit RIP wordt door JWCS op hetzelfde moment geagendeerd dus waar moet worden aangesloten.

Dhr te Hoonte (VVD): geeft aan dat het sportpark betreft er tegelijkertijd een gebiedsontwikkeling loopt en dat er dus parallelle commissies zijn, die dezelfde RIP-avond hebben. Belangrijk is dan ook dat woordvoerders bij allebei die RIP kunnen zijn.

De voorzitter: vraagt of er leden zijn die willen aansluiten bij die RIP-avond. PvdA, Student & Starter, ChristenUnie, PvdD, CDA, Volt, GroenLinks. Het staat dan op de agenda van de RIP-avond van 16 januari samen met de commissie JWCS voor 75 minuten.

4. Verslagen

Ter vaststelling:

De voorzitter stelt het conceptverslag van de openbare vergadering op 28 september 2023 vast.

De voorzitter stel het verslag van de geheime vergadering van 28 september 2023 vast en de geheimhouding wordt verwijderd met uitzondering van de geel gearceerde stukken.

5. Toezeggingen/moties

De voorzitter stelt de toezeggingenlijst vast.

Mevr. Snippe (PvdD): komt mogelijk bij de Griffier terug op een lijstje toegestuurd gekregen van een collega maar heeft hierop nog geen check kunnen doen of het inderdaad afgehandelde toezegging waren.

6. Ingekomen stukken

Geen ingekomen stukken

De vergadering wordt geschorst voor 2 minuten.

De voorzitter: komt nog even terug op de vraag van PvdD over de data van de vergaderingen en geeft aan dat er nog een reguliere raadsvergadering gepland staat op 7 december. De vergadering van 21 december is voor spoed en er is ook niet zoveel tijd voor ingepland.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat bestemmingsplannen die als A stuk die door kunnen na de vergadering van 14 december dan naar die spoed vergadering kunnen worden doorgezet zodat ze nog in dit jaar kunnen worden vastgesteld.

7. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Zuilense Vecht.

Mededelingen

De voorzitter: geeft aan dat ze het binnen de gestelde 60 minuten wil houden, er was in eerste instantie meer tijd gevraagd.

Eerste termijn

De voorzitter: geeft aan dat het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van drie sportparken op de grens van de gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht. Met de herontwikkeling wordt het mogelijk maximaal 300 woningen in verschillende wooncategorieën toe te voegen en nieuwbouw van sport- en maatschappelijke functies te realiseren. Het college stelt voor akkoord te gaan met het vaststellingsrapport waarin de reacties op de zienswijze zijn opgenomen en vervolgens het bestemmingsplan vast te stellen. Het is een raadsvoorstel dus het wordt besproken in twee termijnen.

Dhr. Stellinga (CDA): is blij met het bestemmingsplan wat er voorligt. Zij hebben gezien dat er rekening is gehouden met ingediende amendementen en moties, maar zij willen wel aandacht voor een afgewezen motie om een buurtvoorziening in de vorm van een kleine supermarkt te realiseren. Voor de dichtstbijzijnde supermarkt moet je 1,5 km reizen en gelet op de toegestane zorgwoningen en zorginstellingen waar niet mensen gaan wonen die heel goed ter been zijn, is de vraag hoe het college denkt dat deze mensen het gaan doen met boodschappen. Daarnaast komt er met dit bestemmingsplan een grote hoeveelheid sportvelden te vervallen, hoe verhoudt zich deze ontwikkeling tot het onderzoek naar het gebruik van sportaccommodaties dat nu plaatsvindt waarin naast Zuilense Vecht ook Overvecht Noord wordt betrokken. Het CDA vraagt of er voldoende ruimte blijft om te sporten en ook voor bijvoorbeeld ook de hondenclub die nu gevestigd

is op Overvecht Noord? Ook aandacht voor het woonprogramma is er voldoende ruimte voor middenhuur, 25% is niet ernstig slecht, maar graag een onderbouwing hoe deze keuze tot stand is gekomen.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan een beperkte inbreng te hebben. Een compliment voor het upgraden van de sportvelden naar een multifunctioneel sportterrein, een goede stap in de richting van de vraag om capaciteit. PvdA is ook blij met het percentage sociale huurwoningen dat is opgehoogd.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het percentage sociaal is opgehoogd en dat kan ook koop zijn. Voor VVD is dit ook iets waaraan vastgehouden moet worden.
Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat dit een goede verbetering is. In het stuk staat dat het sociale- of corporatiewoningen worden, kan de wethouder dit bevestigen, met andere woorden, komt deze 30% toe aan kwetsbare groepen?

Dhr. van Vliet (D66): geeft aan het goed is dat er nu ook in Zuilense Vecht huizen gebouwd gaan worden en voor sportminnend Utrecht is het fijn dat er goede voorzieningen gaan komen Fijn ook dat er ook meer ruimte komt voor Urban sports. Ook fijn dat sport gemengd wordt met nieuwbouw. D66 heeft eerder in het sport actieplan aandacht gevraagd voor sport voor en door meisjes en kan de wethouder in de verdere uitwerking hier ook aandacht aan besteden? Verder de vraag aan het om de commissie tijdig mee te nemen over vertragingen. Tot slot een punt over de OV bereikbaarheid: gaat dit meegroeien? Kan de wethouder toezeggen in gesprek te gaan met de provincie?

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dit al veelvuldig is besproken. Het is een goed plan voor het toevoegen van woningen binnen de ring. VVD heeft geen extra eisen maar wil wel vasthouden aan de 35 % sociaal dat daar ook koopwoningen bij horen.

Mevr. Oudejans (Student & Starter): geeft eerst een compliment over het bestemmingsplan, zij zijn blij met de ophoging van het aantal sociale woningen. Zij zijn ook blij dat er een faciliteit is met onderwijs voor de sport zodat MBO Utrecht zich hier kan vestigen. Verder willen ze ook duidelijke toelichting op het type studentenwoning dat hier gaat komen. Gaat het om zelfstandige woningen of onzelfstandige en kan de wethouder toezeggen dit expliciet in het bestemmingsplan op te nemen en kan de wethouder uitleggen waarom daarvoor gekozen is?

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt aan Student & Starter of ze willen dat de wethouder dit expliciet opneemt in het bestemmingsplan of dat ze dit in een amendement gaan vragen tijdens de behandeling?

Mevr. Oudejans (Student & Starter): geeft aan als de wethouder dit mee kan nemen in de beantwoording van de vraag is dat voldoende maar dat dit in de toekomst meenemen wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Tot slot lopen ze tegen algemene woonregels aan die niet in lijn lijken te zijn met het huidige beleid en het lijkt ook lastig deze aan te passen. Wat is er nodig om deze regels aan te passen? Het gaat hier om de regel 5a die gaat over het verhuren van een woning aan maximaal 2 personen.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan blij te zijn dat de ruimtes optimaal worden benut en er ruimte blijft voor sporten. De 35% sociale woningen is onder het streven van DENK en de gemeente en zij pleiten voor 50% sociale huurwoningen gezien de urgentie en naar 20% middenhuur. DENK is benieuwd naar hoe groot de woningen worden en wat de parkeernorm wordt.
Dhr. Stellinga (CDA): vraagt zich af of DENK ook reflecteert over de haalbaarheid van zo'n percentage.

Dhr. Usta (DENK): de vraag terug waarom zou dit niet haalbaar zijn?

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat het gevolgen heeft voor de businesscase.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat er gekeken kan worden binnen de kader van haalbaarheid maar daarvoor zal een rekensom gemaakt moeten worden maar er moet wel naar de mogelijkheden gekeken worden.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan ook te willen kijken naar de mogelijkheden en ondersteunt dat maar 50% is niet reëel.

Dhr. Usta (DENK): ze pleiten ervoor een som te laten maken wat haalbaar is en vraagt om steun bij de andere leden.

Dhr. te Hoonte (VVD): heeft een punt van orde. Het parkeerbeleid is een technische vraag en staat gewoon in het bestemmingsplan te staan. Als deze er inderdaad niet in zou staan dan is VVD ook heel benieuwd.

De voorzitter: geeft aan dat DENK mogelijk niet goed gelezen heeft.

Dhr. te Hoonte (VVD): is heel benieuwd naar wat DENK wil veranderen aan het bestemmingsplan met betrekking tot parkeren?

Dhr. Usta (DENK): geeft aan het niet kunnen vinden maar gaat het nog even doorlezen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt wat DENK vindt dat de parkeernorm moet zijn?

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat hij het graag wil kunnen lezen. 1.0 is de norm die DENK verwacht.

Mevr. Snippe (PvdD): heeft ook een punt van orde en is het eens om technische vragen hier niet te bespreken maar dit is per commissie verschillend, misschien moet dit overkoepelend aan de kaart gesteld worden tijdens het voorzittersoverleg?

De voorzitter: geeft aan dit mee te nemen in het volgende voorzittersoverleg.

Mevr. Snippe (PvdD): geeft aan dat in 2021 het verdwijnen van 300 is overwogen tegen de voordelen van de plannen voor Zuilense Vecht, er is toen aandacht voor ecologische geweest en vandaar ook dat er toen voor het voorstel is gestemd. Eerder nog in 2018 is er een motie (822018) aangenomen over milieuvriendelijk kunstgras. De fractie is wel benieuwd omdat er veel kunstgrasvelden komen, hoe zich dit verhoudt tot die motie? Verder worden er 13 bomen gekapt en er komen meer dan 100 bomen, daar is PvdD erg positief over. PvdD is geneigd het instemmen te volgen maar zou nog wel willen weten in hoeverre er samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht is gezocht om zo veel mogelijk bomen te sparen?

Dhr. Dekkers (GroenLinks): geeft aan het een mooi plan te vinden op verschillende terreinen. GroenLinks sluit zich aan bij PvdA over de vragen over sociaal en van D66 over openbaar vervoer.

De vergadering wordt geschorst voor 8 minuten.

De voorzitter: heropent de vergadering.

Wethouder Eerenberg: Dank aan degene die zeggen dat er weer gebouwd kan worden. Voor wat betreft de sportvelden blijft er nog 50% groei mogelijk. Dit met kunstgras gewerkt gaat worden en omdat er compactere sporten zijn toegevoegd.

Dhr. Stellinga (CDA): vraagt of er rekening gehouden wordt met het onderzoek dat nu aan de gang is naar de capaciteit van sportaccommodaties bij het verlagen van de hoeveelheid velden die nu op Zuilense Vecht.

Wethouder Eerenberg: Ja, het gaat om verlagen van natuurgrasvelden en het vergroten van de capaciteit door keuzes te maken voor kunstgras en sportprogramma's. De vraag over de supermarkt is dat er geen raadsmeerderheid voor was en dus voorzieningen in omliggende gebieden moeten worden benut of thuisbezorgen.

Dhr. Stellinga (CDA): vraagt hoe de wethouder aankijkt tegen de zorgwoningen die er gaan komen in dit gebied?

Wethouder Eerenberg: geeft aan de zorg te begrijpen maar ook de generatie die er nu aan gaat komen zal ook wel digitaal actiever zijn. Het moet ook economisch mogelijk zijn, dus naast het feit of het past in het bestemmingsplan moet het ook rendabel zijn voor een ondernemer. De vraag over waarom dit woonprogramma: het is socialer gemaakt ten opzichte van het eerdere voorstel en dat is ook gelukt, je moet dit dan weer passend maken binnen de verschillende groepen. Er ligt een mooi programma, als je meer van het een doet, moet je minder voor het ander doen. Verder bevestigt de wethouder dat geen woningcorporaties dit gaan doen met uitzondering van de coöperatie in het initiatievenblok want daar mogen zelf beslissen. Het corporatiebezit valt onder de regel dat 30 % voor kwetsbaren is.

Dhr. Stam (PvdA): dan is het dus 30% van het wooncorporatiebezit en dus niet 30% van het hele sociale bezit.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat bijna het hele sociale bezit bij corporatie ligt behalve het deel van de coöperatie. Er zijn geen regels gemaakt over het aanbieden aan kwetsbaren met de corporatie. Ze willen wel toezeggen in gesprek te gaan met de corporatie hierover op het moment dat er bekend is wie dit wil gaan doen. Dan de vraag over meiden en vrouwen sport, dit komt meestal niet in een bestemmingsplan. Er komt een participatieproject op urban sports en het idee is dat ook meiden meegenomen worden. De vraag over het OV gebruik en de provincie: er is al een bushalte op 2 minuten lopen maar het is altijd fijn als dit beter wordt als er meer mensen komen wonen en dit zal besproken worden. Er worden geen onzelfstandige studentenwoningen mogelijk gemaakt in dit plan. De wethouder zegt toe dit in de toekomst scherper uit te werken in het bestemmingsplan. Aan de noordkant zou er mogelijkheid zijn om studentenwoningen te bouwen, maar dit valt dan wel binnen het sociale plan. De corporatie die hier zal gaan ontwikkelen beslist aan wie zij woningen gaan verhuren. De tegenstrijdigheid die Student & Starter aangeeft is niet gevonden en het plan sluit wel aan op het stedelijk beleid en dat heeft mogelijk te maken met de tijd waarin er nieuwe regels zijn over hoeveel mensen er mogen wonen in een woning. De gemiddelde sociale huurwoning zal 62m2 groot zijn. De parkeernorm staat inderdaad wel te lezen en ligt op C1 niveau, dat betekent dat er een parkeergarage komt en 54 plaatsen voor woningen die 1 op 1 plek hebben en er zijn 89 bestaande plekken voor de overige woningen, dat alles is volgens norm. De motie over het kunstgras dit moet nog gekocht worden en de opdracht aan het college is de meest milieuvriendelijke vorm aan te kopen. Voor het park hebben we samen plannen gemaakt met de gemeente Stichtse Vecht voor wat betreft groen en ecologie en is ook hetzelfde bureau gebruikt voor het ontwerp.

Mevr. Snippe (PvdD): komt nog terug op de motie over de kunstgrasvelden en het eerste punt van dit dictum stelt dat de renovatie van de sportvelden bij de gebiedsontwikkeling Zuilense vecht

wordt aangegrepen voor experimenten met natuurvriendelijk kunstgras, milieu-impact in totaal 4 punten PvdD wil hier graag iets meer reflectie van de wethouder op.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat in het bestemmingsplan planologische sport mogelijk gemaakt wordt maar dat het uitvoeren ervan en de voorzieningen nog aangekocht moeten worden. Er zal met de motie rekening gehouden worden op het moment dat het verder wordt uitgewerkt, maar niet nu in het bestemmingsplan.

Mevr. Snippe (PvdD): vraagt wanneer en hoe zij daarover geïnformeerd worden?
Wethouder Eerenberg: geeft aan dit te gaan overleggen met collega's van sport om een goed antwoord te kunnen geven. De laatste vraag over hoe sociaal is de koop in dit plan en wat wordt als betaalbaar gezien, dat is niet in het bestemmingsplan geregeld. Er zijn allerlei randvoorwaarden verbonden aan sociale koop, zo komt de woning na de eerste keer verkoop in een ander segment te vallen maar daarna is de woning niet meer sociaal. Dit wordt verder uitgewerkt, hierin komen ook de afspraken over hoe je dit geld beschikbaar houdt voor een volgende gebruiker en dus de woning betaalbaar blijft.

Gemiste antwoorden

Dhr. te Hoonte (VVD): wil graag horen of er ook sociale koopwoningen zijn meegenomen in de 35% van het gehele sociaal plan of is dit enkel huur? Als er enkel 35% sociale huur in zit is het voor de VVD een heel ander bestemmingsplan.

Wethouder Eerenberg: vraagt 3 minuten schorsing om ook antwoorden te kunnen geven op de vraag van PvdD.

De voorzitter wil de wethouder de tijd geven om de antwoorden op te zoeken en stelt voor de tweede termijn te starten.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dan echt een schorsing te willen omdat de tweede termijn van het antwoord afhankelijk is.

De vergadering wordt geschorst voor 3 minuten.

Wethouder Eerenberg: doet de toezeggen een brief toe te sturen voor de raadsbehandeling zodat hij samen met de collega's van sport kan aangeven wanneer precies welke stap gezet wordt ook in de aanschaf van kunstgras en ook op de vraag van de VVD over sociaal en percentages huur en koopwoningen wordt uitgesplitst in een overzichtelijke tabel en gedeeld in dezelfde brief. Verder zit er een verschil in de definitie tussen betaalbare koop en sociale koop, dit zal dan ook worden uitgewerkt.

Tweede termijn

Mevr. oudejans (student & Starter): geeft aan de regel nog naar de wethouder te hebben gestuurd waar het om gaat. Het gaat om de regel dat er staat dat er vergunningsvrij gewoond mag worden door twee personen maar dit is aangepast naar 3 personen. Verder geeft de wethouder aan dat studenten woningen zouden inleveren op sociale huur maar in het coalitieakkoord is afgesproken dat studentenwoningen onder sociale huur vallen. Zou er dan toch geen ruimte zijn voor studentenwoningen, zeker omdat de corporatie woningen wil aangeven aan een brede groep bewoners.

Dhr Stam (PvdA): geeft aan dat de ruimte aan kwetsbare doelgroepen voor het PvdA van belang is. Graag een toezegging van de wethouder op de verduidelijking dat 30% van de totale 35% aan sociale woningen ook daadwerkelijk naar kwetsbare groepen gaat.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan uit te zien naar het tabelletje met daarin ook het percentage sociale koopwoningen aan de hand daarvan zal bepaald worden wat de VVD gaat doen tijdens de raadsvergadering.

Dhr. Stam (PvdA): verduidelijkt zijn vraag of het inderdaad gaat om 30% van de 35%.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat zij de bevestiging willen dat er ook daadwerkelijk 35% gebouwd gaat worden door de corporaties.

Dhr Stellinga (CDA): wil weten van de VVD wat zij verstaan onder sociale koopwoningen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er in de brief wordt aangegeven dat de 35% gehaald gaat worden omdat er sociale huur en koop gerealiseerd gaat worden en nu blijkt het te gaan om betaalbare koop in een ander segment.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat het duidelijk is en de VVD hierbij steunt en ook het antwoord en de tabel van de wethouder afwacht en dat daarmee ook afziet van de eigen bijdrage.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat hij in de brief ook voor de PvdA een alinea wil wijden aan corporatiebezit en de toewijzing aan kwetsbaren. Verder is dat wat er staat in Artikel 19 lid 2 van het bestemmingsplan in lijn met het beleid. Er staat dat als het beleid wijzigt dit ook voor het bestemmingsplan geldt en ook dit wordt in de brief verder uitgewerkt. Verder de vraag over sociale huurwoningen en/of daar studenten in mogen. Op het moment dat WoonIn zegt dat ze de 35 % willen realiseren geeft dat een ander resultaat dan wanneer SSH aan geeft dit plan te gaan realiseren. Het is planologisch mogelijk maar het gaat dat ten koste van de andere mensen in de groep sociaal. De wethouder betreurt dat er verwarring is ontstaan tussen wat betaalbaar is en wat sociale koop is. Die verwarring wordt verhelderd in een tabel en dat kan in het raadsdebat gewogen worden.

De voorzitter: geeft aan vanuit de commissie te kunnen opmaken dat zij dit willen doorleiden naar de raad als B punt en vraagt hoeveel tijd ervoor gereserveerd dient te worden.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dit afhangt van de tabel maar het voorstel is 30 minuten.

De voorzitter: stelt vast dat het punt wordt doorgeleid naar de raad voor 30 minuten.

Toezegging
Deze zijn niet benoemd door de voorzitter.

8. Raadsbrief Stand van zaken naar treinperrons vanaf Moreelsebrug.

Deze is van de agenda gehaald.

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling

Mededelingen

De voorzitter: Het college heeft een raadsbrief gestuurd waarin op verzoek van de raad een inventarisatie is gemaakt van alle bovenwettelijke lokale regels en ruimtelijke projecten. het college wil de inventarisatie gebruiken op projectniveau om te komen tot een afweging van gewenste nakoming van deze eisen. De fracties VVD, Volt, D66, CDA en ChristenUnie hebben een debat te willen naar aanleiding van deze raadsbrief. De raadsbrief wordt besproken in een termijn.

De vergadering wordt 2 minuten geschorst voor wisseling.

Eerste termijn

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan de motie “eisen in de ijskast" te hebben ingediend om te zorgen dat woningzoekende niet verder in de problemen zouden komen door oplopende bouwkosten en het stilvallen van woningbouwprojecten. VVD heeft het gevoel dat de gemeente Utrecht meer en strengere eisen stelt dan andere gemeenten. Ze vragen de wethouder om toezegging om ook nog eens verder te kijken naar de bouwverordening eisen, intentie documenten bestemmingsplan en het handboek openbare ruimte die er nu nog niet in staan. Het lijkt wel of we veel duurder zijn dan andere gemeenten. Dit komt niet door materialen die hier duurder zijn. VVD wil graag een toezegging dat er wordt teruggegaan wordt naar het programma waar vanuit de woonvisie en zien het beleid daarvoor graag tegemoet. Een ander punt is het verkleinen van woningen maar dan wel gericht op de doelgroep. Middenhuur ziet VVD dat er zo snel mogelijk naar de landelijke regelgeving wordt overgestapt. Voor duurzaamheid ziet de VVD grotere problemen omdat er heel veel circulair gevraagd wordt en zij liever zien dat er goede gebouwen worden gebouwd. De focus moet zich meer richten op langdurig bouwen dan het uit elkaar halen op een gegeven moment. Over energieverbruik heeft de VVD een andere visie want het lijkt alsof er nu voorgesorteerd wordt op overal stadsverwarming terwijl dit in de projecten zou moeten worden bekeken zonder dat er een verplichting voor stadsverwarming is, er zijn vele oplossingen die tot energieneutraal bouwen kunnen leiden.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat als energie bij het project wordt ingericht, dit kan wel leiden tot hogere kosten voor de bewoners. Hoe kijkt de VVD hiernaar?

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dat maar de vraag is en dat dit per project bekeken moet worden, er zijn ook heel veel gemeenten die geen stadsverwarming hebben ook oplossingen vinden voor gasloze woningen maar deze worden in Utrecht niet bekeken omdat er de stadsverwarming is. Een duurzamere oplossing kan ook zijn warmtepompen en zonnepanelen, maar de brief sorteert voor op alleen maar stadsverwarming. Er wordt ook iets gezegd over het schrapen van parkeerplaatsen leidt niet tot financieel voordeel bij ontwikkelaars, dit geld zou vrij moeten komen om andere oplossingen mogelijk te maken.

Dhr. Claasen (GroenLinks): vraagt of de VVD nog steeds tegen het schrappen van parkeerplaatsen is, als blijkt dat dit wel financieel voordeel oplevert.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het schrappen van kosten leidt tot minder kosten bij de ontwikkelaar maar er komt een grotere druk op openbare voorzieningen. Het moet niet de bedoeling zijn dat er parkeerplaatsen worden geschrapt en dat de ontwikkelaar daardoor meer verdiend.

Dhr. Claasen (GroenLinks): vraagt of het ongewenst is als er meer mensen van het OV gebruik gaan maken.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan deze discussie niet te willen voeren omdat zij al eerder hebben aangegeven dat als je minder parkeerplaatsen bouwt, er dan een vergoeding moet worden betaald aan de gemeente om alternatief te realiseren. De bouwkosten drukken door minder

parkeerplaatsen te bouwen is niet de oplossing. Verder met de doorlooptijd van projecten, de VVD is heel erg benieuwd wanneer er versnelling van het UPP te verwachten is, mogelijk kunnen we het versnellen van het versnellen van het UPP-proces inzetten want het duurt veel te lang, daar hoort ook bij dat er gestopt wordt met allerlei droom tenders. Het is heel veel Engelstalige marketing, daar dit af te schaffen worden projecten ook goedkoper. Over geluid zijn een aantal dingen gezegd maar die komen terug bij de nota geluid.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of de VVD deze maatregelen generiek of projectmatig bedoeld?
Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat ze uiteindelijk projectmatig hun weg moeten vinden. Op dit moment wordt er heel veel selectie gedaan op projecten. Dit leidt niet altijd tot het beste gebouw op de juiste plek, maar dat je wint in de aanbesteding. De brief is gelezen maar dit verklaart niet waarom de vierkante meter prijs hoger is en dat heeft vooral met het grondprijzenbeleid te maken. Hier moet serieus naar gekeken worden, de fractie wil misschien liever naar het inzetten van een anti speculatiebeding en andere elementen voor de hogere categorieën dan dat er wordt doorgegaan met het opvoeren van prijzen.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat de druk op woningen hoog blijft. De nieuwbouw van woningen gaat minder hard dan we zouden willen. Jonge Utrechters komen er niet goed vanaf. Bij stadsontwikkeling is het belangrijk dat dit in lijn groeit met de voorzieningsbehoefte. Geen enkel project is hetzelfde dus vermijden zij generieke eisen. Student & Starter streeft naar het versnellen van processen, projectrealisatie, duurzaamheid en 40% sociale huur. Zij streven naar creatieve oplossingen en steunen de wethouder in zijn streven om het per project te bekijken en soms onconventionele keuzes te overwegen. Graag ook nogmaals aandacht voor zelfstandige huisvesting en op willen roepen voor een lobby richting het rijk dat het bouwen van zelfstandige studio's minder aantrekkelijk gemaakt moet worden, graag een reflectie van de wethouder. Student & Starter pleit voor een heroverweging van de parkeereis op projectniveau omdat de kosten hiervan aanzienlijk zijn. Zij zijn benieuwd waar dit nog elders verlaagd kan worden en zien graag een reflectie hierop. Welke mogelijkheid ziet de wethouder om de geldigheidstermijn van de onderzoeken te verlengen? Zij roepen het college ook op om te kijken naar de mogelijkheden naar meer standaardisatie van regels waardoor de complexiteit zal verminderen. Het onderzoek over de haalbaarheid van conceptueel bouwen is erg bemoedigend.

Dhr. te Hoonte (VVD): die standaardisatie is en ligt vast in het bouwbesluit, maar wil Student & Starter dan alle bovenwettelijke eisen schrappen?

Dhr. Snijder (Student & Starter): zeker niet schrappen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dit wil zeggen stoppen met alles wat we doen want dan heb je die standaardisatie.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat de uitkomst van het onderzoek hierbij zou helpen en vraagt aan de wethouder wanneer ze de uitkomst van dit onderzoek kunnen verwachten?

Dhr. Dijkstra (CDA): is benieuwd wat Student & Starter nu wil want ze willen niets laten vallen maar ook de wethouder ruimte geven.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat er ruimte moet zijn om per project te kunnen kijken zodat er toch tempo gemaakt zou kunnen worden met wat kleine aanpassingen. Innovatie blijft van belang om de markt uit te dagen, maar niet elk project moet een broedplaats zijn voor innovatie, hier moeten alle partijen naar zichzelf en de wethouder op reflecteren om te kijken waar de scheidslijn ligt tussen innovatie en tempo. Tot slot kijken ze uit naar de herijking van het IPP omdat daar grote winst te behalen is om tempo te maken.

Mevr. Bode (Volt): wil niet dat de woningbouw stagneert maar dat het door stapeling van wensen complex is om woningbouw te realiseren. Voor Volt is het belangrijk dat woningen toekomstbestendig zijn en daarom willen zij niet tornen aan betaalbaarheid, oppervlakte en duurzaamheid. Waar willen ze naar kijken, dat is parkeren.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan niet te snappen dat duurzaamheid belangrijk is en ze daarom niet willen tornen aan oppervlakte.
Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat het een optelling was en dat aan deze aspecten wat Volt betreft niets mag veranderen.

Dhr. Dijkstra(CDA): geeft aan dat dit belangrijkste knoppen blijken waaraan gedraaid kan worden en vraagt aan Volt of zij daar dan niet aan willen draaien.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat zij inderdaad aan deze knoppen niet willen draaien maar dat er heel veel knoppen zijn om aan te draaien.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat de landelijke eisen in het nieuwe bouwbesluit de meest duurzame zijn die er ooit zijn geweest en de brief gaat over het topje wat daarbovenop staat en vraagt zich af waarom Volt daar niet aan wil draaien.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan niet aan de grote knoppen te willen tornen omdat er te vaak achteraf gezegd wordt dat met de wetenschap van nu ze het anders hadden willen doen.

Dhr. Koning (D66): is ook verbaasd over de mening van Volt omdat je de belangrijkste knoppen uitschakeld. Kiest Volt er echt voor om dan maar een woning niet te bouwen in plaats van de een beetje in te leveren op de eisen?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat er andere knoppen waar zij aan willen draaien.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat deze knoppen weinig impact hebben en vraagt of Volt accepteert dat de woningen dan niet gebouwd worden?

Mevr. Bode (Volt): vraagt om te kijken naar wat er op projectniveau nodig is. Zij tornen niet duurzaamheid, oppervlakte en betaalbaarheid.

Dhr. van Vliet (D66): geeft aan dat dit de maatregelen zijn waarmee het heel veel kan schelen in kosten, hiermee wordt de kans op stilstand veel groter. Gevraagd wordt om de stelligheid heroverwegen.

Mevr. Bode (Volt): gaat verder en geeft aan dat andere aspecten voor hen parkeren zijn, het is zonde dat er veel geld gaat naar het realiseren van garages en parkeerplaatsen. Volt wil inzetten op deelmobiliteit en gebruik OV. Het is geen vanzelfsprekendheid dat er een parkeerplaats bij een woning hoort, ongeacht de prijscategorie van een woning. Vraag aan de wethouder is om de parkeernormen verder aan te scherpen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er wel parkeerplaatsen nodig zijn of anders een alternatief en dat alternatief kost ook geld.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat woningbouw financieel mogelijk moet zijn en dat er gekeken moet worden waar er iets geschrapt kan worden om het voor eigenaren en ontwikkelaars interessant te houden.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt wie er dan betaalt voor het feit dat deze mensen op hun bestemming komen.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dit via de bestaande plannen te doen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat hij wil zeggen dat het geld dat bespaard wordt binnen het project gehouden moet worden om andere voorzieningen mogelijk te maken.
Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat ergens de kosten naar beneden moeten en als het aan het OV wordt besteed wordt het niet goedkoper om de woningen te realiseren.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen jaarlijks al afneemt en Volt wil nog minder, waar moeten deze mensen de auto kwijt dan?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan te hopen dat ze die niet meer hebben.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat realisme is dat het OV het niet aan kan dat deelmobiliteit ook niet toereikend is, de vraag is of Volt zich geen zorgen maakt over de groeiende bevolking binnen Utrecht die wel ergens de auto kwijt moeten.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat je in de stad als Utrecht niet woont met een auto voor de deur.

Dhr. Usta (DENK): hopen is anders dan realiteit, het OV kan het niet aan en deelmobiliteit is ook niet haalbaar. Er blijven veel mensen met een auto.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat een auto niet standaard hoort bij een woonpakket in een gemeente als Utrecht.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan ook te willen kijken naar parkeren, maar het standpunt over minder ruimte blijft vaag, wat is er op tegen om de woningen kleiner te maken?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan de norm van 65m2 dat dit niet een heel groot huis is. Een woning van 45 m2 is niet toekomstbestendig. Als er personen bijkomen in het huishouden, moet je niet meteen hoeven verhuizen. Verder waar ook naar gekeken wordt zijn de tarieven voor warmte. Duurzaam wonen is ook minder energieverbruik en daar mag de gebruiker zelf voor betalen. Het laatste punt gaat over uniforme eisen over steden heen zodat niet iedere projecten opnieuw het wiel uitgevonden wordt.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dat betekent dat de opvolger van het bouwbesluit dan is wat het is en we als gemeente er niets meer overheen leggen omdat de eisen landelijk al gesteld zijn.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat dit prima op niveaus kan worden uitgewerkt.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er landelijk regels aangeboden worden maar daar wil je dan als gemeente nog overheen kijken omdat de eisen van Volt er niet in zitten, dan ga je het niet redden met elkaar.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan niet over alles en voor alles uniforme eisen gesteld te moeten worden maar hoe we plannen kunnen kopiëren van andere gemeenten in plaats van opnieuw ontwikkelen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat de 65m2 gemiddelde eis een vast punt is terwijl er geconstateerd is dat er behoefte is aan single, duo woningen en starters, dan het verlagen naar

45m2 voor een single woning en 80m2 voor een grotere woning toch een prima norm. Dit kan per project bekeken worden.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat kleinere woningen niet toekomstbestendig zijn, je wilt niet steeds moeten verhuizen wanneer er mensen langer bij je komen wonen. Er zijn ook grotere woningen nodig waar mensen langer kunnen blijven wonen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat veel projecten dreigen vast te lopen, daarom is hij blij wat langer stil te staan bij dit onderwerp. De woningnood is een storm die door Nederland waait die ook nog gevoed wordt door de bouwcrisis. Het is niet gemakkelijk op te lossen en omdat lokale middelen beperkt zijn en er geen grip is op schaarste in bouwmaterialen en energie en al helemaal niet op het gebrek aan personeel. Doorbouwen is een doel staart in het coalitieakkoord en daar is D66 blij om en om het feit dat het college voortvarend reageert in het vlottrekken van projecten, door deze kritisch te bekijken. Wat heeft een bovenwettelijke eis voor nut als dit stilstand veroorzaakt. Het is moeilijk een huis te bouwen zonder daarop geld toe te leggen. Als er woningen bij moeten zal er water bij de wijn moeten. Bouw niet de woning die net niet aan alle eisen voldoet of bouw wel de woning die net niet aan alle eisen voldoet maar waar wel iemand in kan wonen. Er moeten geen taboes zitten aan het bestrijden van de wooncrisis. Het is dan ook akkoord de maatregelen die in de brief gesteld zijn in te zetten als dat nodig is. Liever stevig ingrijpen dan een klein beetje omdat het risico bestaat dat wanneer je niet stevig genoeg optreedt bij tegenslag het project alsnog omvalt. Hoe reageert het college daarop?

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt hoe D66 er naar kijkt om zaken in de breedte in de ijskast te zetten.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat D66 het belangrijk vind om te bekijken op projectniveau. Veel van de bovenwettelijke eisen die door de stad gesteld worden zijn ook van waarde en daar zijn afspraken over.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt of het niet lastig wordt om als gemeente eerlijk te zijn. Hoe gaan we dat doen als we alles op projectniveau blijven bekijken?

Dhr. Koning (D66): zegt dat projecten ook verschillend zijn en in sommige gevallen levert het ook iets op als je naar de business case kijkt. In het ene project levert duurzaamheid meer op terwijl in een ander project de ruimte weer meer oplevert.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt hoe voorkomen wordt dat er marktwerking ontstaat. Het is raar dat we een woonvisie hebben en op basis van een coalitieakkoord andere eisen stellen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat er een andere reden is om openheid te vragen vanuit de projectontwikkelaars om ook eens in de boeken te mogen kijken naar de marges en zo te voorkomen dat er grote winsten worden gemaakt.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat duidelijk wordt dat D66 niet kiest. Welke keuzes gaat D66 maken want hij zegt aan de ene kant dat hij alles specifiek gaat bekijken en aan de andere zijn er binnen de gemeente mooie afspraken gemaakt?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat D66 kiest voor de woningzoekende, doe wat nodig is om projecten door te laten gaan.

Dhr. Dijkstra (CDA): vraagt of dit betekent dat alles los mag dan?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat het per project wordt afgewogen en inzichtelijk gemaakt. Daarvoor moet je misschien meer taboes per onderwerp ter discussie durven stellen.

Dhr. Dijkstra (CDA): vraagt of dit dan allemaal langs de raad moet?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat deze plannen meestal voorafgaand aan het voorleggen van een bestemmingsplan en ja, dan gaat het allemaal langs de raad.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan ook voordelen te zien voor maatwerk, maar dit is ook wel tijdsintensief, hoe weegt D66 dat risico?

Dhr. Koning (D66): vraagt om verduidelijking.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan dat als je per maatregel gaat kijken naar de maatregelen is dat tijdsintensief om die maatregelen per project te maken terwijl je snelheid wilt houden, hoe weegt dit risico?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat dit inderdaad veel werk kost maar het is het ook wat waard omdat het resultaat van het niet doen leidt tot dat er niet bouwen. Als eerste de vraag aan college over het bouwen van sociale huurwoningen en corporaties, zij bouwen ook voor middengroepen en zo helpen projecten uit het slop te trekken. Wat is daarin mogelijk? Wat doen andere steden waar wij van kunnen leren? Het middenhuur kader uniformeren met het landelijke kader is ook een punt waar D66 eerder naar heeft gevraagd. Verder zijn de grondprijzen ook voor D66 knoppen om aan te draaien waarmee projecten gered kunnen worden. Deze zijn in 2023 wel iets omlaag gegaan, graag wil D66 een doorkijk naar 2024 om de prijzen te matigen als dit bijdraagt aan doorbouwen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt of er ook ruimte is om de grondprijzen aan te passen van projecten die nu vastlopen?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat er zeker ruimte is maar de moeilijkheid zit in wetgeving zoals staatssteun en mag je een project bevoordelen op deze manier, wat dus ook zorgvuldigheid betracht.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt of er ook naar het residuele deel gekeken moet worden als we blijven kijken naar wat de markt biedt, dan houdt je de hoge prijzen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan er ook voor te willen waken om niet alles op de schop te gooien maar dat de markt gebaat is bij helderheid en duidelijkheid en dat een consistent grondbeleid ook veel waard is.

Dhr. te Hoonte (VVD): verbaasd zich erover dat deze coalitie naar grondbeleid zou willen kijken en hij ziet alleen maar actieve grondaankopen en het grondbeleid is meer dan dat.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat er al verschillende manieren gebruikt worden om tot een grondprijs te komen. D66 is niet zover dat dit helemaal anders moet.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat Utrecht is gebaat bij meer snelheid en continuïteit van woningproductie, daarom is CDA voor minder strikte regels, versneld handelen op projectniveau en voor meer mandaat en handelingsvrijheid voor de gemeentelijke organisatie. Aan welke knoppen kunnen we draaien om de woningbouwproductie op gang te houden? CDA nodigt alle partijen uit om samen moties te bedenken. Het eerste punt is de verdeling van sociaal, midden en middelduur, twee is de minimale oppervlakte maar ook duurzaamheid en de ambities daarop en parkeren. Volgens CDA moet er over de eigen schaduw heen gestapt worden en aan de knoppen gedraaid, anders vertraagt de bouw en stijgt de waarde steeds meer. Het belangrijkste voor het

CDA is de doorlooptijd te versnellen. Afwijkingen hierop moeten worden toegestaan, afwijkingen in verdelingen moeten wel langs de raad, maar dat geldt niet voor elke afwijking. De raad moet geen blok aan het been zijn bij de woningproductie want dit werkt onevenredig vertragend. Verder zijn achterhaalde grondprijzen een vertragende factor.

Dhr. Koning (D66): vraagt of het CDA het eens is met D66 dat er landelijk beleid in werking treedt mbt middenhuur en of dit geüniformeerd moet worden.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan het eens te zijn. De achterhaalde grondprijzen zijn een vertragende factor, tijdens de tender wijziging van grondprijzen geeft dit al gauw een wezenlijke wijziging en dat heeft een enorm vertrageningsrisico. Hoe wil de wethouder hier meer flexibiliteit in aanbrengen? Dan het planproces, kan de wethouder een tipje van de sluier oplichten over hoe het ervoor staat met de halvering van de doorlooptijd. Ten tweede kan er niet gekeken worden naar de oppervlakte om die van 65 naar 55 te zetten en in sommige gevallen misschien nog lager. Doorgroeimogelijkheden hoeven er niet overal te zijn wat het CDA betreft.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of die oppervlakte maatregel generiek of projectmatig is.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat hij dit niet duidelijk heeft, maar dat de minimale 65m2 omlaag kan.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat het nog niet duidelijk is of dit dan bij alle projecten zo is.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat dit projectmatig bekeken moet worden. Duurzaamheidsmaatregelen projectmatig besluiten is lastig, geven ondernemers aan en dat bewezen concepten niet kunnen worden toegepast. Die stapeling van eisen maakt het ingewikkeld, CDA stelt voor circulair ambitie te blijven koesteren maar eis niet alles en niet tegelijkertijd. Bang3 is niet voor alle projecten effectief ten opzichte van de kosten . Kan de wethouder meer vertellen over welk knelpunt er als eerste op de agenda staat. Met betrekking tot warmtesystemen geeft de gemeente aan kosten voor contractmanagement bij marktpartijen neer te leggen maar dat dit in andere steden niet gebeurt. Waarom doen wij dat wel en de anderen niet? Wat is de status van het onderzoek naar gelijkwaardigheid en het uniformeren, kan de wethouder hier een brief over toezeggen? Wat CDA betreft gaan we flexibeler om met beleidseisen zolang het nodig is en herzie dit weer wanneer de markt het toelaat.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan dat de woningcrisis alleen maar groter wordt. Inmiddels wordt er een jaar gewacht op een woning. De tijd van luxe is voorbij en pijnlijke keuzes zijn nodig. Het is dan ook goed om de eisen die de gemeente stelt tegen het licht te houden en pijnlijke keuzes goed af te wegen. De ChristenUnie steunt de aanpak van maatwerk voor specifieke projecten, maar zie daarbij wel het gevaar dat dit tijdsintensief is terwijl snelheid geboden is. Hoe kijkt de wethouder naar dit risico? Kan dit een reden zijn om een aantal maatregelen wel generiek te nemen en is de wethouder bereid om bijvoorbeeld in G4 verband te onderzoeken naar waar kansen liggen om uniforme eisen te stellen, ook dit kan leiden tot lagere bouwkosten en hogere snelheid.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan verbaasd te zijn dat ChristenUnie aangaf sommige maatregelen generiek te willen laten vallen, kan hier verduidelijking op komen?

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan in de basis de projectgerichte aanpak te willen maar ook een risico zien dat dit tijdsintensief is terwijl snelheid geboden is.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of de ChristenUnie het eens is dat dit slecht omgaan met gemeentegeld is? Door een generieke maatregelen af te schaffen die voor 3 projecten relevant is terwijl de projectontwikkelaars erop vooruit gaan financieel.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan de projectgerichte aanpak te steunen maar de vraag is hoe weegt de wethouder het risico dat het ook tijdsintensief is. Wat van grote invloed is op een project is het aantal m2, kan hier per project van worden afgeweken? Kan er ook naar het hoger segment gekeken worden, als er daar kleiner gebouwd wordt kunnen er meer woningen worden toegevoegd aan het kleinere en middensegment. Is de wethouder bereid dit te onderzoeken? Een ander punt dat financiële impact heeft is parkeren, dit mag scherper voor de ChristenUnie.Er wordt gekeken naar welke afwijkingsmogelijkheden er zijn, maar welke ruimte ziet de wethouder om meer eisen te versoepelen. Pijnlijke keuzes zijn nodig voor een oplossing op de wooncrisis.

Dhr. Breunesse (Utrecht Solidair): wil aan de wethouder vragen of de extra eisen, als deze belangrijker zijn, dat het langer wachten op een woning acceptabel is, om de eisen over duurzaamheid bijvoorbeeld in een paraplubestemmingsplan onder te brengen inclusief het circulair bouwen. Parkeren kan als een extra voorwaarde in de parkeernota worden toegevoegd en de tarieven over warmte en geluid laten vallen en als geluid. Als geluid een breekpunt zou zijn, kan het altijd met een verzoek hogere waarde bij het betreffende bestemmingsplan worden gedaan. Zij zien veel mogelijkheden om te schrappen en hoe minder regels hoe sneller er woningen gebouwd kunnen worden.

Dhr. Claassen (GroenLinks): geeft aan niet mee geagendeerd te hebben omdat zij het college steunt, er wordt volop gebouwd, wel minder dan nodig is om mensen aan een huis te helpen. Kijk gericht en geef een laatste zetje daar waar nodig is en houd de generieke eisen. Als er dan gekeken wordt naar eisen, kijk dan niet naar de verdeling sociale huurwoningen maar wel naar parkeren. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens, kijk daar waar je het kunt faciliteren, ook naar groepswoningen en niet alleen naar kleiner bouwen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt wat er wordt bedoeld met niet op sociale woningen?

Dhr. Claassen (GroenLinks): geeft aan dat als er keuzes gemaakt moeten worden waarbij minder sociale huurwoningen worden gebouwd niet op steun van GroenLinks kunnen rekenen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraag waar GroenLinks voor kiest op het moment dat er een project vlot getrokken kan worden door het percentage terug te schroeven naar 30% of naar 0.

Dhr. Claassen (GroenLinks): geeft aan het per project te bekijken en in grote lijnen het plan te steunen en als het op een project haalbaar is zouden zij dit kunnen steunen maar als eerste denklijn niet op sociale huurwoningen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er steeds een woonvisie is en dat ze dan dus gewoon terug kunnen.

Dhr. Claassen (GroenLinks): geeft aan terug te kunnen, maar zij steunen het college.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat de markt faalt maar daar tegenover woekerwinsten gemaakt zijn en nu het tegen zit er geen reserves zijn opgebouwd. Door het niet leveren van de markt wordt het probleem alsmaar groter. De focus moet liggen in de aanpak van sociale woningen.

Dhr. Stellinga (CDA): vraagt welke clubs er huizen bouwen volgens de PvdA?

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat er meerdere initiatiefnemers zijn.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat de gemeente geen huizen bouwt en vraagt of de PvdA dit onderkent.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat de gemeente gaat ondersteunen bij projectontwikkelaars die het zelf niet meer rond krijgen maar dat die de afgelopen jaren enorme winsten gemaakt hebben en als we die nu steunen met gemeenschapsgeld ze er niet met enorme winsten vandoor mogen gaan.
Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan te horen dat de PvdA dan dus niet wil bouwen omdat er dan ook geen gemeenschapsgeld in wordt gestoken, maar wie gaat er dan bouwen?

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat dat niet is wat hij zegt, ze geven als gemeenschap nu middelen aan projectontwikkelaars en woningcorporaties om te bouwen, maar daar staat ook wat tegenover, namelijk dat je niet die woekerwinsten gaat maken.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er voor de gemeentelijke gronduitgifte een grondprijs is die genormeerd is, dit staat in het grondprijzenbeleid. Hoezo zijn er dan woekerwinsten?

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan naar het verleden te kijken waarbij projectontwikkelaars best wel stevige winsten hebben gemaakt. Nu dat het tegenzit moeten we als gemeente bewerkstelligen dat er wel wordt gebouwd.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat PvdA woekerwinsten benoemt maar het grondbeleid residueel is en als er een partij is die winst maakt is het de gemeente en daar kan de PvdA iets aan doen in het college.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan een ander oordeel daarover te hebben.

Dhr. te Hoonte (VVD): constateert dat de PvdA geen antwoord geeft. De gemeente maakt heel veel winst op grond en dan worden er als gemeente woekerwinsten gemaakt, dit moet de PvdA zich beseffen.

Dhr. Stam (PvdA): geeft het voorbeeld van Leidsche Rijn waarbij grote winsten zijn gemaakt bij ontwikkelaars ondanks concessies van de gemeente dat er te weinig betaalbare woningen werden gebouwd. Ten tweede, de gelden die de gemeente gebruikt worden ingezet voor sociale voorzieningen. Het feit dat er te weinig betaalbare woningen zijn raakt iedereen en daar moeten we kijken naar voldoende sociale woningbouw. Wat de PvdA betreft wordt en nooit minder sociaal gebouwd. Een belangrijke stap om een bouw gaande te houden is wanneer het tegenzit de corporatie in positie te brengen en anticyclisch te anticiperen, maar nooit mogen wij de winsten van ontwikkelaars financieren. Vraag aan de wethouder is of er is nagedacht over hoe we om moeten gaan met private winsten die per abuis toch gemaakt worden met behulp van publiek geld. generieke eisen laten vallen is het spekken van ontwikkelaars, verder zou die sowieso averechts werken en de kosten afwentelen op de samenleving en het sociaal domein. Als laatste kan de PvdA aansluiten bij minder Engelse marketing.

De voorzitter: geeft aan de volgende keer mee te agenderen omdat de inbreng erg lang is.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat DENK blij is met de laatste brief. DENK geeft prioriteit aan betaalbare grotere woningen met voldoende parkeergelegenheid en DENK is bereid om concessies te doen ten behoeve van snelheid, daarom zullen er per project afwegingen gemaakt worden. Snelheid weegt zwaar maar als het eindproduct niet goed aansluit bij de wensen dan is er een kans dat tijd en middelen worden verspild, dit moet worden voorkomen.

De vergadering wordt geschorst voor 5 minuten

Wethouder Eerenberg: geeft aan eerst de strategie van de gemeente te bespreken en daarna naar de individuele vragen over te gaan. Het is een probleem waar hij veel mee bezig is. Dat het niet lukt om snel genoeg te bouwen, daar kun je op twee manieren naar kijken, je kunt bij de pakken neer gaan zitten, maar er is juist nu werk te doen en dat kan inderdaad pijnlijk zijn. Het voelt persoonlijk ook als een grote missie. Er moet kritisch gekeken worden naar eigen handelen wat betreft snelheid, er is gevraagd of dit de helft sneller kan. Direct na het kerstreces wordt er een raadsvoorstel gedaan hoe eigen processen kunnen worden versneld. De reden dat dit langer op zich heeft laten wachten is omdat dit samen is gegaan met allerlei andere discussie over participatie in die snelheid. Er ontstaat altijd spanning bij vaak met elkaar het gesprek voeren en tempo maken en die spanning wordt na het kerstreces met elkaar gewogen. De Utrechtse aanpak betekent dat projecten individueel worden bekeken en die zijn verdeeld in verschillende tranches. De eerste tranche is tijdens de voorjaarsnota besproken en de tweede tranche is bijna klaar en dit komt als een raadsvoorstel en die volgt hopelijk nog eind dit jaar. Daar kan dan aan het begin van het jaar volgende jaar over gesproken worden zodat plannen gestart kunnen worden zodat er weer vele woningen gerealiseerd kunnen worden. Die aanpak heeft ervoor gezorgd dat er toch 2400 woningen gerealiseerd zijn afgelopen jaar. Een andere manier om tempo te maken is bestaande bebouwing te benutten, dit geeft ook snel resultaat. Er zijn al stappen gezet door collega de Vries door meer mensen zonder vergunning in een gebouw te laten wonen, dit is opgehoogd naar 3 personen. Er komen ook meer plannen aan het begin van het jaar om bestaande gebouwen uit te buiken en op te toppen. Dus tempo versnellen door snel de tweede tranche aan te bieden en binnen de trance moet er gekozen worden voor projecten die snel realiseerbaar zijn. Het gaat ook om de eisen die we met elkaar gemaakt hebben en iedereen noemt verschillende eisen. De wethouder staat zelf voor 2 zaken die ze aan het uitzoeken zijn. Het eerste is om binnen de G4 gemeenten technische eisen te uniformeren zoals bijvoorbeeld de norm van bergingen zodat die gekopieerd kunnen worden en je dus sneller plattegronden kunt maken en dus weer sneller kunt gaan bouwen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het ook zou helpen dat de wethouder aangeeft dat als dat kan dit dan ook het bouwbesluit kan zijn, dus dat we niet iets ergens bovenop moeten zetten waar dat eigenlijk niet nodig is.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat dit uit het onderzoek gaat volgen. Wat betreft middenhuur weten ze nog niet wat het landelijk kader gaat worden maar als het landelijk kader geschikt is om te volgen dan wil het college voorstellen dit te volgen. Wat ook een denklijn is, is dat wanneer het landelijk middenhuur kader net niet goed genoeg is voor bijvoorbeeld gezinnen, dan moet bekeken worden of je dit dan uniform over de stad wilt zetten of dat je op een aantal plekken een impuls wilt geven voor gezinnen, dit sluit aan op een werkwijze in Rotterdam daar gebruiken ze een spinnenweb model om een gemiddelde te behalen. Je kunt niet overal een 10 halen maar het gemiddelde moet goed zijn, ook dit volgt in het eerste kwartaal. Een ander punt van de strategie gaat over lobbyen want op een groot aantal punten is geen invloed op maar wordt wel hinder ondervonden. Op dit moment wacht de gemeente heel lang op gerechtelijke procedures. Er moet worden nagedacht of het acceptabel is dat we zo lang moeten wachten op gerechtelijke procedures. De vraag aan de Raad van State is of procedures kunnen worden versneld ondanks de crisis en herstelwet terwijl daar niet altijd projecten met veel woningen onder vallen. Het zou mooi zijn om grote projecten voorrang te geven. Een andere vraag was corporaties in het middensegment, zij mogen in het middensegment, maar moeten vanwege allerlei regelgeving zich gedragen als een marktpartij, dit is heel onhandig. Juist omdat zij een corporatie zijn, kunnen zij desinvesteringen dragen en goedkoper kunnen lenen, als marktpartij hebben zij geen meerwaarde. Tegenwoordig is middenhuur ook al bijna sociaal te noemen want je komt al snel in het middenhuursegment terecht en dat zijn wel de mensen die we heel hard nodig hebben om de stad draaiende te houden. Een andere lobby gaat over pensioenfondsen, heel vaak zit aan de

achterkant van projecten een pensioenfonds met rendementseisen. Die hebben veel geld om te investeren maar veel regels over rendement. Zij kiezen er vaker voor om in het buitenland te investeren vanwege rendement. Het laatste punt zijn de randvoorwaarden in de strategie, is ook de inkijk in de boeken. Je kunt als projectontwikkelaars niet aankloppen bij de gemeente voor steun om meer rendement te halen, het gaat om projecten die onder water staan en laten we dan afspraken maken over een keurig rendement, wat ook extern getoetst wordt. Een andere randvoorwaarde is dat we Utrecht bouwen met elkaar. Het moet wel iets blijven waar we trots op zijn en een fatsoenlijke stad bouwen. Duurzaamheid staat samen met het woonprogramma onderaan de lijst om naar te kijken, daar moeten we nu niet naar kijken. We willen niet dat tempo maken ten koste gaat van de planeet. In de tweede tranche worden er weer dappere besluiten voorgelegd met als doel de woningbouw op peil te houden onder de randvoorwaarden, geen gekkigheid maar wel Utrecht bouwen. Dit is de strategie die het college voorstaat en waarmee er al een aantal vragen beantwoordt zijn.

De voorzitter: stelt voor na de schorsing de individuele vragen te laten beantwoorden.

De vergadering wordt geschorst voor de lunch.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Orde en Grondzaken

Datum 16 november 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Judith Dubero (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter, de heer J. Vasters, de wethouder, de heer E. Eerenberg, de leden, mevrouw L. Bode (Volt), de heer G. te Hoonte (VVD), de heer A. Breunesse (Utrecht Solidair), de heer H. Dijkstra (CDA), de heer T. Stam (PvdA), de heer M. Koning (D66), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer A. Ait Daoua (D66), de heer M. van Heuven (PvdD), de heer L. van Straalen (ChristenUnie), de commissiegriffier, de heer F. de Kok

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling……23
10. Advies Raadswerkgroep Bindend advies……27

De voorzitter opent de vergadering om 14.00 uur

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling

Vervolg

Wethouder Eerenberg reageert op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.

De prijs in de gemeente Utrecht is hoger dan in andere gemeenten vanwege de eisen die in de raadsbrief staan en vanwege de markt. Mensen willen graag in Utrecht wonen. Woningbouw moet op een zo duurzaam mogelijke manier gebeuren. Per project wordt bekeken hoe dit gebeurt. Dit geldt ook voor stadsverwarming. Bij bestaande bouw is het vaak efficiënt om aan te sluiten op stadsverwarming, bij nieuwbouw kan een andere keuze gemaakt worden. Daarbij geldt dat als de kosten hiervoor voor de investeerder zijn, dit wordt doorberekend aan de gebruiker.

De heer Te Hoonte (VVD) leest in de raadsbrief een voorsortering op stadsverwarming.
Wethouder Eerenberg meldt dat per project wordt bekeken wat het meest duurzaam is.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

De VVD vroeg naar het schrappen van parkeerplaatsen en de kosten die verlegd worden naar de maatschappij. Dit is de reden waarom het Fonds Bovenwijks er is. Er moet een casco van de stad zijn. Het Fonds Bovenwijks moet zorgen voor financiële ruimte voor corporaties en ontwikkelaars. Het zou mooi zijn als er vanuit het Rijk voor studenten een financiële prikkel komt om een kamer te huren. De parkeernorm moet omlaag, maar dit moet juridisch haalbaar zijn. Er is beleid waaraan voldaan moet worden. Hier kan alleen gefundeerd van afgeweken worden. Als de parkeer norm naar beneden kan, dan gebeurt dat.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of de wethouder bereid is het beleid aan te passen.

Wethouder Eerenberg is daartoe bereid. In de parkeermodules zit al een behoorlijke aanscherping. Maatwerk wordt redelijk vaak toegepast. Sommige doelgroepen hebben geen behoefte aan een parkeerplaats, maar wel aan een tuin. Op die manier wordt gefundeerd afgeweken van het beleid.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

De geldigheid van onderzoeken kan verlengd worden, mits er wordt voldaan aan de wettelijke kaders.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of parkeren een kleinere knop om aan te draaien is dan in de raadsbrief wordt gesteld.

Wethouder Eerenberg antwoordt dat het er vanaf hangt of het gaat om toekomstige plannen die nu ontworpen worden of plannen die nu nog niet worden uitgevoerd, maar waar wel al een parkeergarage in zit. Dan kan de parkeergarage er niet worden uitgehaald.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de prijs van de woning daalt als de parkeerplaats eruit gehaald wordt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat dat niet zo is. Als de parkeerplaats eruit gehaald wordt, draagt dat bij aan de haalbaarheid van het plan, dus aan het maatschappelijke doel van woningen realiseren. Als er een korting op de woning wordt gegeven, is er netto niets gedaan.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoe het dan kan dat de gemiddelde vierkante meterprijs in Utrecht hoger is dan in de rest van Nederland.

Wethouder Eerenberg antwoordt dat dit komt door de markt en de optelsom van de ambities. Het is niet per se het ontbreken van de parkeerplaats die Utrecht duurder maakt.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

De vraag waar de grens ligt tussen innovatie en snelheid is moeilijk te beantwoorden. Het is nu niet de tijd van pionieren en proberen. De financiële kracht om dat te doen is er nauwelijks. Aan de andere kant zijn er innovaties die zaken goedkoper maken. Ook zijn er beleggers die eerder bereid zijn te investeren als er innovaties zijn. Bij projecten is het belangrijk dat er niet over de grens van een tender wordt heengegaan. Het knelpunt dat het eerste opgelost moet worden is het woonprogramma. Het middensegment is op dit moment heel spannend om te bouwen. Het zou goed zijn als de gemeente daaraan bij kan dragen of corporaties in te laten stappen. Hier is het snelst het meeste resultaat te behalen en de middengroep is hiermee geholpen. De tranchegerichte aanpak per project is geen tijdsintensieve aanpak. Er moet inderdaad per project gekeken worden wat er aan de hand is, maar als regels in één keer voor de hele stad versoepeld moeten worden, is dit ook niet snel geregeld. Bovendien vallen de 2.400 woningen die in 2023 worden opgeleverd onder de door de gemeente gestelde kaders. Als daar iets versoepeld wordt, is dat onnodig gedaan. Dit is onwenselijk. Utrecht Solidair stelde voor om een aantal zaken in paraplubestemmingen te doen en wat meer te uniformeren. Dit komt in het eerste kwartaal van 2024 terug. Overigens kunnen duurzaamheidsambities niet allemaal inhoudelijk in een bestemmingsplan vastgelegd worden. Dan moet gedacht worden aan een anterieure overeenkomst met partijen.

De heer Breunesse (Utrecht Solidair) vraagt of de wethouder dat dan ook gaat doen.

Wethouder Eerenberg antwoordt bevestigend. Er kan meer standaard gebracht worden in de anterieure overeenkomsten, evenals in de stedenbouwkundigen uitgangspunten. Dit gaat voor versnelling en helderheid zorgen. In de brief die in het eerste kwartaal van 2024 verschijnt wordt hierop ingegaan.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

Over vergunningsvrij met meerdere personen in een woning wonen is hij eerder al ingegaan. Ook bij nieuwbouw wordt gekeken naar coöperaties. Dit helpt kleinere huishoudens. De woning is dan misschien wat kleiner, maar er zijn gedeelde ruimtes. Dit zijn mooie concepten. Er worden geen excessieve winsten gefaciliteerd. De wethouder wijst erop dat de meeste ontwikkelaars goede bedoelingen hebben en woningen willen bouwen. Zij willen natuurlijk rendement hebben, maar zij steken dat rendement ofwel in pensioenen ofwel in groei van het bedrijf. Bij Wisselspoor is de ontwikkelaar bijvoorbeeld bereid om alle koopwoningen op eigen risico te bouwen.

De heer Dijkstra (CDA) mist het antwoord op zijn vraag over warmtesystemen en de kosten voor het contractmanagement daarvan.

Wethouder Eerenberg antwoordt dat dit een knop is om aan te draaien, maar als de kosten bij de ontwikkelaar worden gelegd wordt dit doorberekend aan de gebruiker. Een tussenvorm voor de toekomst kan zijn dat de gemeente een meer publieke rol in de warmtesystemen neemt. Dan kan er gestuurd worden op de kosten.

De heer Stam (PvdA) vraagt de wethouder hoe hij denkt over sociale huur en dat dat nooit minder moet zijn.

Wethouder Eerenberg is het daarmee in beginsel eens. Woningen moeten zo betaalbaar mogelijk zijn. Het is wel een optie iets kleinere woningen te bouwen zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat de woonvisie wettelijk geldt. Alles wat daarboven komt is de ambitie van het college.

Wethouder Eerenberg meldt dat als partijen overeenkomen dat er in een project meer sociale huurwoningen worden gebouwd dan in de woonvisie bepaald is, dat heel mooi is. De afspraken zijn vastgelegd en daarin is een ondergrens bepaald. Die ondergrens staat in de woonvisie en in het coalitieakkoord. Als het college nieuwe plannen maakt die niet voldoen aan het coalitieakkoord dan betekent dat een lastig debat in de gemeenteraad. Er zijn projecten die nog gebouwd moeten worden en waar hele oude afspraken over gemaakt zijn. Hier gelden geen taboes mits dit goed uitlegbaar is.

De heer Te Hoonte (VVD) blijft er moeite mee houden dat het college coalitieakkoord een planologische status geeft. Dit is niet hoe het hoort. Het gaat om planologie en dat gebeurt op basis van door de raad vastgesteld beleid dat is verankerd in de omgevingsvisie. Het coalitieakkoord is ambitie van het college en van de coalitie. Dat is geen beleid waar plannen in juridische zin aan getoetst kunnen worden.

Wethouder Eerenberg onderschrijft dit. Daarom gaf hij ook aan dat er een lastig debat zal volgen met de meerderheid van de raad. Een coalitieakkoord is een akkoord van partijen in de raad en niet iets dat het college als beleidskader hanteert. Het is er echter wel.

De voorzitter vraagt of er fracties zijn die moties overwegen.

De heer Te Hoonte (VVD) overweegt een motie over de verankering van het grondbeleid, de prijsstelling van de woningen en het breed verankeren van het totaal.

De heer Dijkstra (CDA) kan zich voorstellen dat er een motie wordt ingediend over het vasthouden aan het huidige sociaal, midden en hoog segment.

Mevrouw Bode (Volt) overweegt een motie over de parkeernormen.

De heer Stam (PvdA) wijst erop dat er in Q4 van 2023 een raadsbrief komt over het grondbeleid.

De heer Koning (D66) beraadt zich op een motie om het college op te dragen de koers die nu wordt ingezet van het per project een afweging te maken in een opdracht van de raad te bestendigen, een motie om te onderzoeken of het middenhuurkader moet worden geüniformeerd met het landelijk kader en de voor- en nadelen daarvan in kaart te brengen en een motie over de grondprijzen.

De heer Snijder (Student & Starter) overweegt een motie om de werkwijze officieel vast te leggen en een motie over de parkeernorm.

De commissie wenst dit agendapunt te agenderen voor de raad voor 45 minuten.

De voorzitter *schorst de vergadering voor 2 minuten*

10. Advies Raadswerkgroep Bindend advies

Naar aanleiding van het raadsvoorstel Bevoegdheden Omgevingswet is een raadswerkgroep gevormd om te kijken welke werkwijze kan worden gehanteerd wanneer de raad straks toepassing gaat geven aan de mogelijkheid een Bindend Advies uit te brengen bij afwijkvergunningen. Voorgesteld wordt het advies van de raadswerkgroep te bespreken, zodat vastgesteld kan worden of de voorgestelde werkwijze voldoende draagvlak heeft binnen de commissie en welke eventuele vervolgacties hiervoor noodzakelijk zijn. De werkgroep bestaat uit de heren Claasen, Stellinga en Te Hoonte.

De heer Ait Daoua (D66) dankt de werkgroep voor het gedegen werk. Inspanningen voor het onderzoeken voor de beste werkwijze voor de toepassing van het bindend advies onder de Omgevingswet zijn van groot belang voor de stad. De voorgestelde inzet van dit instrument vanaf 1 januari 2024 is een belangrijke verandering van het besluitvormingsproces. Het advies van de werkgroep om het bindend advies flexibel in te passen binnen het reguliere vergaderschema, rekening houdend met de termijn van acht weken lijkt een praktische en efficiënte benadering. Dit vermijdt de noodzaak van een bestuurscommissie, een constructie die onder andere door D66 als ingewikkeld en kwetsbaar wordt beschouwd. D66 vraagt of het college rekening gaat houden met de stukken wanneer meerdere aanvragen tegelijkertijd binnenkomen en of dat gedoseerd doorgestuurd wordt naar de commissie. Nu is de verwachting dat het tussen de tien en vijftien gevallen betreft, maar dat kan oplopen. Verder vraagt D66 of het college zich wil inspannen om de informatievoorziening in nauwe afstemming met de commissiegriffier te coördineren en wat de criteria voor de evaluatie zijn.

De heer Breunesse (Utrecht Solidair) vindt dat de positie van de burger in de notitie ontbreekt. De inspreekpositie van de burger moet meegenomen worden als afwegingkader. Als de burger niet het idee heeft dat hij hier onderdeel van is, ontstaat het beeld van achterkamertjespolitiek. Participatie is een groot goed, de Omgevingswet gaat hier stappen in zetten. Dat betekent dat de vraag van macht en zeggenschap een andere balans krijgt dan het nu heeft. De beschrijving van de machtsbalans en de zeggenschap daarvan zou onderdeel van de notitie moeten zijn.

De heer Van Heuven (PvdD) complimenteert de werkgroep. Er moet in een periode van acht weken veel gebeuren. Hij vraagt hoe het advies wordt vastgesteld als in week zes of zeven een commissie- of raadsvergadering plaatsvindt waarin een bindend advies wordt gemaakt dat geamendeerd kan worden. Verder vraagt hij of er in een raads- of commissievergadering gestemd wordt en op welke manier.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of dit schema ook kan worden gebruikt voor het sneller doorlopen van andere ruimtelijke plannen. Het lijkt hem verder goed het proces te blijven monitoren.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat deze werkwijze in een verordening moet worden vastgelegd.

De heer Stam (PvdA) vindt het belangrijk dat er blijvend gemonitord wordt in afwachting van jurisprudentie. Ook moet gekeken worden of de planning goed lukt binnen de acht werken.

Mevrouw Bode (Volt) complimenteert de werkgroep voor deze uitwerking. Als de aanvraag en de adviesperiode in een recesperiode valt kan overgegaan worden tot verlenging van de periode. Mevrouw Bode vraagt of dit standaard gedaan wordt of dat dit nog ter bespreking is. Volt kan zich vinden in de niet-procedurele behandeling om te versnellen. Mogelijk kan worden overgegaan op een standaardslot bij elke vergadering zodat er altijd ruimte is voor aanvragen.

De voorzitter *schorst de vergadering voor vijf minuten*

De heren **Claasen, Stellinga** en **Te Hoonte** beantwoorden de vragen namens de werkgroep.

De heer Claasen geeft aan dat de Omgevingswet nog strikter regelt dan eerder het geval was dat het verlenen van de vergunning de bevoegdheid is van het college. Voor een klein aantal gevallen moet het college verplicht advies vragen van de raad. De opgave is nu een praktische procedure maken voor het advies van de raad binnen de wettelijke periode van acht werken. De raad adviseert in dit geval dus het college. Dat maakt dat er een aantal ongebruikelijke oplossingen in het voorstel zitten. Gevraagd is of de aanvragen gedoseerd naar de raad kunnen komen. De opgave is binnen acht werken na binnenkomst van de aanvraag een beslissing te nemen. De aanvrager beslist wanneer het proces begint. De ambtenaren kunnen hierin mogelijk sturen. De werkwijze moet zeker een keer in een verordening worden opgenomen, maar het is beter hiermee te wachten als meer ervaring is opgedaan met de procedure.

De heer Stellinga geeft aan dat participatie een groot goed is, maar wat deze ruimtelijke trajecten betreft heeft de participatie al plaatsgevonden. De participatie heeft plaatsgevonden voordat het bindend advies aan de raad of de commissie wordt voorgelegd. In die deel van het traject is de raad aan het woord niet te burgers.

De heer Te Hoonte meldt dat het idee is dat er een standaardamendement komt. Er kan met een gemeenschappelijk amendement worden gekomen, of er kunnen verschillende amendementen worden ingediend. Een alternatief is om het advies middels een gezamenlijke motie vast te leggen.

De heer Van Heuven (PvdD) denkt dat dit met amendementen kan werken. Hij vraagt hoe hierover gestemd wordt.

De heer Te Hoonte antwoordt dat het raadsstemmen is. Dus 45 raadsleden moeten zich uitspreken. Het is een raadsaangelegenheid.

De heer Van Heuven (PvdD) ziet dit graag terug in een verordening.

De heer Stam (PvdA) wijst erop dat de P&C-cyclus van de commissies en de raden uit elkaar lopen. Hij vraagt hoe de werkgroep erop heeft voorzien dit uit te werken.

De heer Te Hoonte antwoordt dat er in de werkgroep veel scenario's zijn besproken, maar de praktijk moet dit oplossen. Het is tenslotte een wet waaraan gehouden moet worden.

De heer Te Hoonte vervolgt zijn reactie.

Het is aan de raad of het DB om deze procedure ook op andere plannen wordt toegepast. Ten slotte meldt hij dat de griffier rekening houdt met de behandeling van de adviezen tijdens de vergaderingen.

Wethouder Eerenberg complimenteert de werkgroep. Hij onderschrijft het feit dat er rekening gehouden moet worden met de werkdruk.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of de verlening tijdens een recesperiode aan de voorkant gedaan wordt.

De heer Te Hoonte antwoordt dat het college de verlening formeel aanvraagt. Het staat niet vast dat dit altijd kan en hierover komt nog jurisprudentie.

De heer Stellinga geeft aan dat het niet toegestaan is om standaard te verdagen. Er mag hiervoor ook geen beleid gemaakt worden. Over incidentele gevallen moet incidenteel besloten worden.

De heer Ait Daoua (D66) vraagt welke criteria er zijn voor de evaluatie.

De heer Te Hoonte antwoordt dat de commissiegriffier hierover samen met de werkgroep gaat nadenken. Het is beter na een aantal aanvragen te evalueren.

De voorzitter sluit de vergadering om 15.10 uur.

TOEZEGGINGEN

Wethouder Eerenberg

Naar aanleiding van agendapunt 9: Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling zegt de wethouder toe dat de raad per raadsbrief in Q1 van 2024 wordt geïnformeerd over een onderzoek uniformering lokale technische eisen woningbouw en een reflectie op de toepassing van de Rotterdamse werkwijze in Utrecht.

TOEZEGGINGENLIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 14 DECEMBER 2023

Toezeggingen nummer	Onderwerp	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
574	Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad per raadsbrief in Q1 van 2024 wordt geïnformeerd over een onderzoek uniformering lokale technische eisen woningbouw en een reflectie op de toepassing van de Rotterdamse werkwijze in Utrecht.	Ruimtelijke Ordening			
557	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024: M426	M426 Tempo is nodig voor Ravellaan 96	Ruimtelijke Ordening	09-05-2024		
558	Toezegging bij agendapunt Afrondende besluitvorming over onderwerp uit de portefeuille Ruimtelijke Ordening		Ruimtelijke Ordening			
541	Afrondende besluitvorming na debat over Herontwikkeling	M375 Behoud bestaand groen Steck	Ruimtelijke projecten: Overvecht	02-05-2024		

	Tuincentrum Steck: M375					
539	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord: M367	M367 Een plaatsje in de herberg voor de slechtvalk	Ruimtelijke Ordening	02-05-2024		
534	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024	Wethouder zegt toe dat de raad in Q2 2024 een raadsbrief ontvangt over de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de Universiteit Utrecht en de ontwikkelingen binnen het USP.	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	30-06-2024		
532	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024	Wethouder zegt toe dat het college bij de VJN komt met betere indicatoren bij het Programma Ontwikkelingen en wonen voor iedereen.	Ruimtelijke Ordening	30-06-2024		
484	Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad voorafgaande aan de raadsvergadering van 2 november een raadsbrief ontvangt met als bijlage de overeenkomst (afspraken) uit	Ruimtelijke projecten: Overvecht		De raad is geïnformeerd per Raadsbrief Beantwoording nadere vragen Herontwikkeling	24-10-2023

		1997. In deze brief wordt ook verdere uitleg gegeven over de (on)mogelijkheden van woningbouw op deze locatie.			Tuincentrum Steck, Gageldijk 33 d.d. 24 oktober 2023.	
480	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023: M290	M290 Gebruik reserve betaalbaar wonen	Ruimtelijke Ordening			
478	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023: M270	M270 Verbeter samenwerking met woningbouwcorporaties	Grondzaken	06-10-2023	17112023 Op 14 november heeft een gesprek plaatsgevonden met de corporaties over grondbeleid. We streven ernaar om de raad hierover in Q4 te informeren, gelijktijdig met de nieuwe nota grondbeleid.	31-12-2023
465	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste	M231 Doorbouwen	Ruimtelijke Ordening	06-10-2023		

	bestuursrapportage 2023: M231					
459	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023: M216	M216 Versnel eisen in de ijskast	Ruimtelijke Ordening	31-12-2023		
456	Voorjaarsnota 2023: ontwikkelingen Sportpark Welgelegen.	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q4 van 2023 een raadsbrief ontvangt over de ontwikkelingen Sportpark Welgelegen.	Ruimtelijke Ordening			31-12-2023
455	Voorjaarsnota 2023: overzicht van alle eisen van bouwen	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q1 van 2024 een raadsbrief ontvangt met daarin een overzicht van alle eisen van bouwen inclusief een vermelding van onderscheid tussen eisen die wettelijk en bovenwettelijk zijn	Ruimtelijke Ordening	31-03-2024		
412	Beantwoording SV 2023, nr. 87 over Stand van Zaken Db's: stand van zaken	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad nog voor het zomerreces een raadsbrief ontvangt waarin het college aangeeft waar een binnenkort	Ruimtelijke Ordening	10-07-2023	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Stand van zaken nieuwe locatie	07-07-2023

		te houden bespreking met Db's toe leidt.			dB's van 7 juli 2023.	
390	Geen vertraging herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen?: geursituatie	Wethouder Schilderman zegt toe om de raad schriftelijke te informeren over het feit waarom de juiste geursituatie t.a.v. Jacobs Douwe Egberts niet al correct in beeld was ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan. De wethouder neemt hierbij ook in ogenschouw de eerder over dit onderwerp gestelde vragen van het CDA en GL.	Ruimtelijke Ordening	30-06-2023	20230830 De wethouder heeft de raad schriftelijk geïnformeerd met het toezenden (5 juli 2023) van de raadsbrief stand van zaken geuronderzoek Jacobs Douwe Egberts en Thomas a Kempisplantsoen.	05-07-2023
348	Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij: raadsbrief kerndilemma's	Wethouder Eerenberg zegt toe medio zomer 2023 te komen met een raadsbrief inzake kerndilemma's.	Ruimtelijke Ordening	31-08-2023	230920 - Raadsbrief 05 juli 2023 aan de raad aangeboden over het het besluit van Stichting Studenthuisvesting (SSH) om de herontwikkeling van het IBB	05-07-2023

					studentencomplex uit te stellen met minimaal 5 jaar. Dit houdt in dat de kansen en dilemma's van deze herontwikkeling niet meer in samenhang met andere ontwikkelingen en doelen in beeld kunnen worden gebracht.	
293	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok: M29	M29 Blijf zoeken naar verbinding Lombokplein en Beursgebied	Ruimtelijke Ordening	02-05-2023	Vanuit Beurskwartier zijn verkennende gesprekken gestart met de eigenaar van Hojel City Centre I. Zo snel mogelijk, wanneer er meer concrete vorderingen zijn,	

					wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de gesprekken met de eigenaar.	
292	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok: M27	M27 2x1 30 km Graadt van Roggenweg	Ruimtelijke Ordening	12-12-2024	Conform motie wordt uiterlijk Q4 2024 een voorstel naar de raad gestuurd.	
291	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok: M25	M25 Denk op tijd na over invulling gebied Park Plaza hotel	Ruimtelijke Ordening	29-12-2028	20230830- Zie raadsbrief 18 april 2023. In deze motie is per abuis, op basis van technische informatie, de onjuiste veronderstelling opgenomen dat de erfpacht afloopt in 2036. Echter de erfpacht is eeuwigdurend,	

					wel loopt het erfpachttijdvak in 2036 af. Het erfpachttijdvak zegt iets over de afspraken m.b.t. de canon. Na 2036 vangt een nieuw erfpachttijdvak aan, waarvoor opnieuw een canon moet worden voldaan aan de gemeente. De inhoudelijke uitwerking van de motie zal niet anders worden. De motie gaat er (ons inziens) niet vanuit dat Park Plaza Hotel na die datum vertrekt van de locatie, maar vraagt om te kijken naar een	

					andere invulling van het nu nog onbebouwde gebied. Hierbij moet worden onderzocht het gebied meer aan te sluiten bij de omgeving en de toekomstige potenties van het terrein aan de Leidse Rijn en daar een meer openbaar karakter aan te geven het laat open of het huidige gebouw gehandhaafd en/of herontwikkeld wordt. Conform motie wordt uiterlijk eind 2029 een voorstel	

					naar de raad gestuurd.	
311	Raadsbrief Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat: scenario's	Voor het Voorjaarsreces (= uiterlijk 24 februari 2023) ontvangt de raad een raadsbrief waarin het college 2 scenario's schetst voor de herontwikkeling van het plan van de Jan van Galenstraat. Het eerste scenario gaat uit van de vestiging van een supermarkt voor fietsers en voetgangers (geen verkeersaantrekkende beweging auto's) en het tweede scenario van een herontwikkeling zonder retail-strip.	Ruimtelijke Ordening	28-02-2023	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat van 31 maart 2023	31-03-2023
310	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok: 30 km zone	De raad ontvangt een raadsbrief in Q4 van 2023 over de (mogelijke) invoering van een 30 km zone in het gebied van het Lombokplein.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-11-2023	NB de toezegging betreft Q4 2024	
300	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan	Wethouder Van Hooijdonk zal de raad uiterlijk in Q2 een brief sturen waarin wordt uiteengezet hoe in de	Ruimtelijke projecten: Overvecht	22-06-2023		

	Ivoordreef, Overvecht: emissieloos bouwen	toekomst voldaan kan worden aan emissieloos bouwen.				
299	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht: omgevingsvisie	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in de omgevingsvisie die voor Overvecht wordt gemaakt een scan en een toets zullen worden opgenomen, zodat de raad een helder overzicht krijgt van de gevolgen van bouwplannen voor het bestaande groen.	Ruimtelijke projecten: Overvecht	22-03-2023		
271	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht: M411 betaalbare koopwoningen	M411 Meer goedkope en betaalbare koopwoningen in Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-03-2023		
270	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW: voor 2030 30 km/u	M408 Ambitie 2x1 en 30 km/u Daalsetunnel invoeren voor 2030	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	Conform Motie wordt de raad in 2026 geïnformeerd.	
269	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u	M407 Brede participatie van gebruikers	Ruimtelijke projecten:	31-03-2023	Op 22-6-23 is de raad schriftelijk geïnformeerd	

	en project kop ASW: participatie		Groot Merwede		over de voortgang van het project: Beleidsveld Groot Merwede - Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg	
267	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW: M404 Daalsepark	M404 Houd vaart met het Daalsepark	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2023	Op 22-6-23 is de raad schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project: Beleidsveld Groot Merwede - Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg	

309	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht: voorrangregels voor wijkbewoners	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe de raad in uiterlijk Q4 van 2023 te informeren hoe ten aanzien van het project Ivoordreef de voorrangregels voor wijkbewoners Overvecht voor de middenhuurwoningen kan worden georganiseerd. In overleg met de ontwikkelaar wordt ook bekeken of koop van de middenhuurwoningen mogelijk is en wordt de raad daarover geïnformeerd.	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2023		
308	Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW: mobiliteitsaspecten	Wethouder Eerenberg zegt toe eind 2024/ begin 2025 de raad een brief toe te zenden inzake de Daalsetunnel/ Daalsedijk voor wat betreft de mobiliteitsaspecten. Dit is inclusief de financiële consequenties en inclusief de tijdelijke maatregelen die nodig zijn.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2023		
307	Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30	Aan de hand van de bespreking zegt wethouder Eerenberg toe in Q2 aan de	Ruimtelijke projecten:	01-06-2023	Op 22-6-23 is de raad schriftelijk geïnformeerd	

	km/u en project kop ASW: varianten D en E	raad een verdere uitwerking toe te zenden van de varianten D en E inclusief de D variant die door de VVD fractie naar voren is gebracht.	Groot Merwede		over de voortgang van het project: Beleidsveld Groot Merwede - Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg	
306	Raadsbrief Onderzoek en vervolg ontwikkeling parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen : KPMG aanbevelingen	De commissie in het vierde kwartaal van 2023 informeren over de stand van zaken met betrekking tot het overnemen van de KPMG-aanbevelingen.	Ruimtelijke Ordening	30-11-2023		
228	Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk: M391	M391 Aantrekkelijke wijk voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de lopende en toekomstige projecten in Kanaleneiland en Transwijk.	
227	Raadsvoorstel Vaststellen	M387 Eenduidig in de omgangsvisie	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023		

	Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk: M387					
226	Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk: M386	M386 woongroepen voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	20230830- 22 juni 2023 is een raadsbrief verzonden aan de raad met een stand van zaken in de ontwikkeling van de buurtagenda's. In het 3e en 4e kwartaal wordt verder aan de buurtagenda's gewerkt. ---------- Dit wordt uitgewerkt in de buurtagenda Kanaleneiland die in het tweede kwartaal van 2023 wordt opgesteld.	

225	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud: M384	M384 gun studenten een plek in Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	20230830- zie raadsbrief bestemmingsplan Groenewoud 07-07-23: Uit gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaar met de SSH en woningbouwcorporaties is gebleken dat Groenewoud geen focusgebied is voor studentenwoningen. De SSH heeft het aanbod van de ontwikkelaar om studentenwoningen in Groenewoud te realiseren afgewezen. In plaats daarvan zullen in Papendorp Noord	

					studentenwoningen worden toegevoegd aan het programma in overleg met geïnteresseerde woningbouwcorporaties. Daarmee is ook deze motie nog niet afgehandeld. Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
224	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud: M382	M382 Meer woningen, dan betaalbaar in Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	20230830-Raadsbrief 07-07-23: In het bestemmingsplan Groenewoud is	

					het programma aangehouden uit het SP Groenewoud met 1500-1650 woningen. In de Anterieure Overeenkomst is afgesproken dat in een later stadium onderzocht zal worden of er boven 1650 woningen geoptimaliseerd kan worden, dit is nu nog niet aan de orde. Hiervoor zijn aanvullende afspraken met ontwikkelaar Loostad nodig en het valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan , hierdoor is deze	

					motie nog niet afgehandeld. Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
223	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud: M381	M381 Betaalbaar wonen boven Tiny Houses	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	20230830- zie raadsbrief 07-07-23: In het plan zijn de tiny houses geschrapt en op deze plek is in het bestemmingsplan een algemene woonbestemming gekomen. Tijdens de ontwikkeling van de wijk zullen deze plekken	

					verder ontworpen worden. Door het toevoegen van meer woningen op deze plek zal de verdeling van sociaal, midden en vrijesectorwoning en niet ten koste gaan van het afgesproken percentage sociaal (30%) en middenhuur (17%). Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	

222	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud: M380	M380 Maak mobiliteit in Groenewoud van deze tijd	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	20230830- zie raadsbrief 07-07-23: Voor de ontwikkeling van deelmobiliteit is in Groenewoud sprake van een groeimodel. In eerste instantie zorgt de ontwikkelaar voor minimaal 10 plekken voor deelauto's. Deze plekken zullen gegarandeerd voor 10 jaar beschikbaar blijven. Bij voldoende vraag en voldoende geïnteresseerde aanbieders biedt de openbare ruimte de mogelijkheid voor de realisatie van	

					diverse vormen van deelmobiliteit. Ook kan gebruik worden gemaakt van deelmobiliteit die wordt aangeboden in de Mobiliteitshub XL Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
214	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: M357	M357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad	Ruimtelijke Ordening	10-02-2023	20230904-Raadsbrieven 16 juni 2023 en 23 augustus 2023. Erfpacht wordt met twee jaar verlengd.	

					Voorhangprocedure raad periode 23-08-2023 tot 06 -09-2023. De raad wordt in Q1 2024 geïnformeerd over het vervolgproces (incl. participatie), de te onderzoeken scenario's voor (her) ontwikkeling van de parkeergarage (incl. mobiliteitsstrategie en een stand van zaken van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst.	
211	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: M353	M353 Brede verkenning Paardenveld	Ruimtelijke Ordening	10-02-2023	20230904-Raadsbrieven 16 juni 2023 en 23 augustus 2023.	

					Erfpacht wordt met twee jaar verlengd. Voorhangprocedure raad periode 23-08-2023 tot 06 -09-2023. De raad wordt in Q1 2024 geïnformeerd over het vervolgproces (incl. participatie), de te onderzoeken scenario's voor (her) ontwikkeling van de parkeergarage (incl. mobiliteitsstrategie en een stand van zaken van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst	

TOEZEGGINGENLIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 14 DECEMBER 2023

201	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: M307	M307 Mixen maar!	Ruimtelijke Ordening	22-09-2023		
239	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: omgevingsvisie Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q4 een raadsbrief ontvangt over de verdere ontwikkeling van de omgevingsvisie Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-12-2022		
236	Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan: ligplaatsen	Wethouder Eerenberg zal in het tweede kwartaal van 2023 de raad per brief informeren of er op de andere plas ligplaatsen aangelegd kunnen worden.	Ruimtelijke Ordening	30-06-2023	20230921- Deze toezegging is afgehandeld in de visie stadswater.	
191	Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg: gevolgen dieren planten in startdocument	om in het startdocument een schets op te nemen van de dieren en planten die nu in het gebied aanwezig zijn, evenals de kansen voor nieuwe biodiversiteiten.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord	

					2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen	

					wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
190	Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg effecten natuur	dat in de volgende stappen die gezet zullen worden, de harmonie en groen van goede kwaliteit, principes als jaar-rond-nectar uitgangspunten kunnen vormen. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op de natuur.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting	

					Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	

189	Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg: belang dieren	Om tijdens de bouw maximaal rekening te houden met het belang van dieren. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op dieren.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de	

					raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
188	Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg: integraal bekijken	dat er integraal naar Rijnenburg gekeken zal worden. Hierbij worden alle factoren meegenomen om te voorkomen dat toekomstige gewenste ontwikkelingen niet per ongeluk onmogelijk gemaakt worden. Het blijft echter een belangenafweging.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord	

					2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen	

					wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
159	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: M249	M249 Geen knip op de Weg tot de Wetenschap	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023		
158	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: M245	M245 Levendig en leefbaar USP	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	30-06-2023		
157	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: M244	M244 Groen USP	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023		
178	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022: natuurinclusieve tuinen	Wethouder Eerenberg zal proberen om samen met de markt een pilot te doen over natuurinclusieve tuinen en zal	Ruimtelijke Ordening	31-03-2023	Streven is de raad in Q2 2023 te informeren.	

		hierover in Q1 2023 een raadsbrief sturen.				
185	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: supermarkt	raad ontvangt eind 2022 een raadsbrief n.a.v. het gesprek met de universiteit over de vestiging van een volwaardige supermarkt.	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-12-2022	De raad is geïnformeerd per Raadsbrief Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier d.d. 23 juni 2023.	23-06-2023
184	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: sportvoorzieningen	De raad ontvangt een raadsbrief over de voortgang van de ontwikkelingen van de sportvoorzieningen van USP in Q2 van 2023.	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	28-07-2023	De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieningen in USP. Streven is de raad hierover in het najaar 2023 te informeren.	
166	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q3 van 2022 per raadsbrief geïnformeerd wordt over uitvoering van de	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	30-09-2022	De raad wordt in Q4 2023 hierover geïnformeerd.	

	2022: uitvoering moties Lunetten	aangenomen 'moties Lunetten'.				
165	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022: raadsvoorstel actualisatie grondbeleid	Wethouder Voortman zegt toe dat, onder de voorwaarde dat de Omgevingswet inwerking treedt op 1 januari 2023, de raad in de eerste helft van 2023 een raadsvoorstel voor de actualisatie van het Grondbeleid ontvangt. Mocht de Omgevingswet op een andere datum inwerking treden, dan ontvangt de raad per raadsbrief mededeling over wanneer dan een nieuw Grondbeleid aan de raad wordt voorgelegd.	Grondzaken	01-06-2023	180923 Zoals aangegeven in de Lange Termijn Agenda voorjaar 2023 kost uitwerking van de nieuwe nota grondbeleid meer tijd. Het streven is om de nota in Q4 2023 aan te bieden aan de raad.	31-12-2023
177	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok: spreiden van horeca	Wethouder Eerenberg zal in het eerste kwartaal van 2023 per brief terugkomen op het spreiden van horeca en het bieden van ruimte in de wijken.	Ruimtelijke Ordening	31-03-2023		
143	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan	M143 Sturen op ruimtelijke projecten	Ruimtelijke Ordening	31-12-2022	De uitvoering van deze motie maakt onderdeel uit van	

	Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt: M143				het traject om het Utrechts Planproces te verbeteren. Samen met de raad wordt hier vorm aan gegeven en verder uitgewerkt in 2023.	
137	Studentenhuisvesting, ook voor MBO: bouwenvelop campus Onderwijsboulevard	Wethouder Verschuure zal de raad na de vaststelling van de bouwenvelop campus Onderwijsboulevard Kanaleneiland - naar verwachting kort na de zomer van 2022 - nader informeren via een raadsbrief.	Ruimtelijke Ordening	09-09-2022	20230921- De raad wordt naar verwachting in het 4e kwartaal 2023 geïnformeerd	
120	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Jagerskade: M78	M78 Meer ecologisch waardevol groen bij herontwikkeling Jagerskade	Ruimtelijke Ordening	06-10-2022	20230920 - Deze toezegging is afgehandeld met de raadbrief Jagerskade moties M78 en M76 van 19 mei 2023.	19-05-2023

115	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord: M49	M49 Maak er een prettig straatbeeld van met veilige oversteekplaatsen	Ruimtelijke Ordening	03-05-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Chw ontwerpbestemmingsplan Papendorp van 7 juli 2023.	07-07-2023
114	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord: M47	M47 Samen in zee voor een stadsstrand in Papendorp	Ruimtelijke Ordening	03-05-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Chw ontwerpbestemmingsplan Papendorp van 7 juli 2023.	07-07-2023
113	Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Thomas à Kempisplantsoen: M41	M41 Vergeet de egels uit het Thomas á Kempisplantsoen niet	Ruimtelijke Ordening	03-05-2022	De motie wordt uitgewerkt bij het bestemmingsplan van Thomas a Kempisplantsoen. Streven is het bestemmingsplan voor besluitvorming in	

					de raad aan te bieden in 2024.	
100	Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier: M481	M481 Ligplaatsen Industriehaven	Ruimtelijke Ordening	01-07-2022	20231108 Er wordt een raadsbrief opgesteld waarin de raad geïnformeerd wordt over alle ontwikkelingen in Werkspoorkwartier met daarin ook antwoord op deze motie. Deze brief kan naar verwachting eind 2023 verzonden worden aan de raad.	
99	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt): M472	M472 Biodiversiteit voorop Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022	20230830- Zie raadsvoorstel Chw bp Nieuw Buurland (16 mei 2023 agendapunt 24.1). Dit wordt	16-05-2023

					in het najaar van 2023 meegenomen in de ontwerpen van de buitenruimte van de pocketparcs en wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.	
98	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt): M471	M471 Meer groen in Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022	Deze toezegging is afgedaan met het raadsbesluit over het Chw bp Nieuw Buurland (16 mei 2023 agendapunt 24.1	16-05-2023
97	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise: M469	M469 Oude en nieuwe bewoners in de binnentuin	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022	230921- Deze toezegging is afgehandeld met raadsbrief Aanpassingen (binnen)tuin Bouwblok 3 - De	19-05-2022

					Omloop (19-05-2022)	
90	Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6: M442	M442 Werk aan lage geluidswal	Ruimtelijke Ordening	25-05-2022	20231107 Vanwege een andere bouwplanning door consortium Cartesius is een deel van Fase 3 opgeschoven. De planvorming voor dit plandeel, inclusief het geluidsscherm, wordt naar verwachting Q2 2024 uitgewerkt. We zullen uw raad dan na de zomer 2024 kunnen informeren.	
95	Programmabegroting 2022: welstand	Gesprek met welstandcommissie voor mogelijke knellende	Ruimtelijke Ordening	24-03-2022		

		welstandsregels, terugkoppeling volgt in Q1.				
85	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M340	M340 Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	210923 Wij zullen de raad updaten over de afhandeling van deze motie bij de jaarlijkse update studentenhuisvesting. Deze verschijnt in Q2 2024.	
83	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M337	M337 Minimaal 35% sociale huur	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	Deze motie is afgehandeld met de Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen van 5 juli 2023.	05-07-2023
82	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone	M328 Voldoende speelruimte die uitnodigt	Ruimtelijke projecten:	07-04-2022	Deze motie is afgehandeld met de Raadsbrief	05-07-2023

	deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M328		Groot Merwede		Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen van 5 juli 2023.	
81	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M326	M326 Concrete afspraken over ouderenhuisvesting in Merwedekanaalzone	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	Deze moties is afgehandeld met de Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen van 5 juli 2023.	05-07-2023
79	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M323	M323 Beheers afvalkosten waar de hele stad aan meebetaalt	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2022	Deze motie is afgehandeld met de Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte	05-07-2023

					Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen van 5 juli 2023.	
78	Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda: M322	M322 Sociaal via corporaties	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-10-2022	Deze motie is afgehandeld met de Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen van 5 juli 2023.	05-07-2023
77	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Merwede: M320	M320 Gemeenschapszin	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2022	Deze motie over gemeenschapszin is afgedaan met de Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen	05-07-2023

					van 5 juli 2023. Als bijlage daarbij is het Actieplan Buurtgevoel Merwede opgenomen.	
71	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide: M306	M306 Ruimtelijke kwaliteit schoolgebouwen Passiebloemweg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2022	Deze motie is afgehandeld met de Raadsbrief Schoollocatie Passiebloemweg Vleuterweide van 24 mei 2023.	24-05-2023
70	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide: M305	M305 Mag het een boompje meer zijn	Ruimtelijke Ordening	27-05-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Schoollocatie Passiebloemweg Vleuterweide van 24 mei 2023.	24-05-2023
76	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide: inrichting	Het college informeert de raad in de eerste helft van 2022 over de inrichting van het schoolplein en de parkeerruimte, inclusief de	Ruimtelijke Ordening	30-06-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Schoollocatie Passiebloemweg	24-05-2023

	schoolplein en parkeerruimte	resultaten van de inspanningsverplichting om meer bomen terug te planten			Vleuterweide van 24 mei 2023. .	
75	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide: parkeersituatie	Het college zegt toe dat de parkeersituatie ter plaatse wordt gemonitord en dat de raad één jaar na ingebruikname van de scholen daarover wordt geïnformeerd	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De eerste school is nu in aanbouw. De bouw van de 2e school start vermoedelijk in Q2 2023. Dus de definitieve ingebruikname is pas in Q3 2024. De terugkoppeling een jaar na ingebruikname is daarom pas in Q3 2025 voorzien.	
74	Merwedekanaalzone: locaties van de maatschappelijke voorzieningen	Het college informeert de gemeenteraad over de definitieve locaties van de maatschappelijke voorzieningen in de plannen van de MWKZ in of tegelijk met de MPR.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2021	Jaarlijks rapporteren we bij de Voorjaarsnota over het maatschappelijk vastgoed in het MPUV. De	

					definitieve locaties in de Merwedekanaalzone nemen we mee in het MPUV.	
54	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: M267	M267 Lage Weide	Ruimtelijke Ordening	16-12-2021	20230921- In 2022 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie. Volgens De Utrechtse Standaard (DUS) leggen wij begin 2024 een Uitgangspuntennotitie voor Lage Weide ter bespreking voor aan uw Raad.	
53	Voorjaarsnota 2021 en 1e Bestuursrapportage 2021: M200	M200 Houd de Jaarbeurs aan de Woonvisie	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	23-12-2021	20230920 Op 18-10-2022 is de Raadsbrief Herijking herontwikkelingsplannen Jaarbeurs	

					verzonden. Deze is besproken in de commissie ROG van 13 april 2023. Hierbij is toegezegd dat de raad uiterlijk in de zomer van 2024 een omgevingsvisie Jaarbeurs tegemoet kan zien. ---------- --- Jaarbeurs heeft de gemeente medio 2021 meer tijd gevraagd voor het opstellen van een sluitende business case. Dit was m.n. noodzakelijk vanwege de gevolgen van de Coronacrisis. De tweede helft van	

					het jaar is voornamelijk besteed aan het verkennen van de mogelijkheden en het bepalen van de juiste faserings- en investeringsstrategie. Als dit leidt tot een haalbaar plan, stuurt het college een uitgangspuntenbrief aan de raad, op basis waarvan de omgevingsvisie wordt opgesteld. De Omgevingsvisie Jaarbeurs wordt dan, mogelijk nog in 2022, aan de raad voorgelegd.	
67	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht	Wethouder Verschuure zegt n.a.v. de RSU toe dat bij de	Ruimtelijke Ordening	20-09-2021	De kwalitatieve uitwerking van de	

	Dichtbij: de tienminutenstad Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: uitvoeringsstrategie vertraagde stad	MPR 2022 de raad een uitvoeringsstrategie ontvangt van ‘de vertraagde stad’. Ook vindt in de MPR 2022 een verdere toelichting plaats op uitvoering van de ‘barcode’.			vertraagde stad wordt gekoppeld aan de stedenbouwvisie. Daarover wordt de raad in 2023 verder geïnformeerd.	
64	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord: Maatregelen geluid, lucht, duurzaamheid en ontmoeting	Wethouder Verschuure zal de maatregelen in het kader van geluid, lucht, duurzaamheid en ontmoeting borgen in het bestemmingsplan.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord van 7 juli 2023.	07-07-2023
63	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord: Mogelijkheden sporten op daken	Wethouder Verschuure zal de mogelijkheden voor sporten op de daken bekijken.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord van 7 juli 2023.	07-07-2023
62	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan	Wethouder Verschuure zal laten onderzoeken tot op	Ruimtelijke Ordening	21-07-2023	Deze toezegging is afgehandeld	07-07-2023

	hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord: Hoogte verticaal groen	welke hoogte verticaal groen mogelijk is.			met de Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord van 7 juli 2023.	
61	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord: Aantal gehandicaptenparkeerplaatsen en plaatsen andere vormen van vervoer	Wethouder Verschuure zal bij het bestemmingsplan nader ingaan op het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen en plaatsen voor andere vormen van vervoer.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord van 7 juli 2023.	07-07-2023
49	Raadsvoorstel Toekomst parkeergarage Springweg: M134	M134 Vergroen de (omgeving van) Springweggarage	Grondzaken	31-12-2021	Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar verschillende mogelijkheden om te vergroenen en wij hopen uw raad daarover te informeren in de loop van 2023.	

48	Raadsvoorstel Toekomst parkeergarage Springweg: M133	M133 Een plan om alternatieven voor de Springweggarage aan te moedigen	Grondzaken	31-12-2021	Het plan wordt ontwikkeld in aanloop naar het moment dat de gemeente eigenaar wordt van de garage in mei 2024.	
47	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord: M128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen	M128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen	Ruimtelijke Ordening	30-09-2022	Deze toezegging is afgehandeld met de Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord van 7 juli 2023.	07-07-2023
35	Raadsvoorstel Vaststelling Plan van Eisen en Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein: plintenstrategie	Wethouder Eerenberg zegt toe in het definitief ontwerp een plintenstrategie op te nemen.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	29-12-2023	16-10-2023: bijgestelde verwachting gronduitgifte: eind 2024 0f begin 2025. ---------- De wethouder heeft toegezegd dat de raad in Q1	

					2022 wordt geïnformeerd over de voortgang van het project. Het VO is op 18-4-23 naar de raad gestuurd. Nu wordt het DO opgesteld. De plintenstrategie is pas relevant bij de gronduitgifte, dus bij de tenderstukken voor de bouwblokken, en daarmee later dan Q1 2022, naar verwachting 2023.	
38	Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-	Wethouder Verschuure zegt toe bij de verbinding langs het spoor zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met biodiversiteit en een zo veel mogelijk natuurinclusieve inrichting.	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	20230920- De raad wordt in Q4 van dit jaar (2023) nader geïnformeerd. Ontwikkelaar Synchroon en	

	gebied inclusief betaald parkeren: biodiversiteit				Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt.	
37	Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1	Wethouder Verschuure zegt toe dat er aandacht zal zijn voor groene gevels. De raad zal daarover geïnformeerd worden als wordt gesproken over het inrichtingsplan.	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	20230920- De raad wordt in Q4 van dit jaar (2023) nader geïnformeerd. Ontwikkelaar	

	tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren: groene gevels				Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt.	
36	Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e	Wethouder Verschuure zegt toe dat er groene wandelroutes komen. De raad zal daarover geïnformeerd worden als	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	20230920- De raad wordt in Q4 van dit jaar (2023) nader geïnformeerd.	

	Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren: groene wandelroutes	wordt gesproken over het inrichtingsplan.			Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt.	
31	Programmabegroting 2021-2024: evaluatie events space	De wethouder stuurt in Q1 2022 een raadsbrief met een tussenbericht/kleine evaluatie inzake events space en	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2022	20230920 Op 7 september 2023 is de raad geïnformeerd	

		bijbehorende dilemma's (evaluatie schuift jaar op, dat is maart 2023, bestaande toezegging).			over de huidige stand van zaken met de raadsbrief Evenementenplek Stationsplein Oost . Begin 2025 komt het college bij de raad terug met de uitkomst van de evaluatie en met een voorstel voor definitieve afspraken ten aanzien van het gebruik van de Evenementenplek ---------- -- Vanwege de gewijzigde situatie, veroorzaakt door de Coronacrisis, kan deze toezegging niet binnen de gestelde termijn	

					worden afgedaan. Verschuift naar verwachting naar eind 2022.	
14	Raadsvoorstel Vaststelling Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen: M73 Echt ruimte voor experiment	M73 Echt ruimte voor experiment	Ruimtelijke Ordening	30-09-2020		
12	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark: beeldkwaliteit	M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met inwonersparticipatie uit Vleuten (motie is overgenomen en ingetrokken)	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de	

					Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie.	
11	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark: klimaatdoelstellingen	M58 De locatie Hindersteinlaan draagt ook bij aan klimaatdoelstellingen (motie is overgenomen en ingetrokken)	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de	

					uitvoering van de motie.	
10	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening: openbaarmaking bijlage	Als het college met de marktpartij er helemaal uit is, houdt de wethouder een screening wat wel openbaar kan van de geheime bijlage bij het raadsbesluit van juli 2017 inzake Smakkelaarsveld. Hij informeert daar dan de raad over, zodat de geheimhouding door de raad eventueel deels kan worden opgeheven.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	01-07-2021	20230920 Wij verwachten u in Q4 2023 nader te kunnen informeren over vervolgstappen voor het project Smakkelaarspark ---------- ---------- - Hoewel het uitgiftecontract is getekend (zie raadsbrief 19 januari 2022) is het Definitief Ontwerp nog steeds niet helemaal afgerond en zijn we er dus nog niet helemaal uit met de ontwikkelaar. Ook hebben we u op	

					28 juni 2022 geïnformeerd over de vertraging van de start van de werkzaamheden omdat het door de huidige economische omstandigheden langer duurt om tot prijsovereenstemming te komen met de aannemer. Zodra we verder zijn in het proces, zullen we u direct informeren.	
9	Raadsvoorstel Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen: tendervoorwaarden	De wethouder zegt toe nadat de overdracht van de gronden rond is de raad een raadsbrief toe te zenden over de tendervoorwaarden, zodat hiermee in gesprek kan worden gegaan met de commissie.	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt naar verwachting eind 2e kwartaal 2023.	

7	MV 1 Sander van Waveren (CDA) over Afspraken met Klépierre over stationsplein	Vraag van de heer Van Waveren (CDA) over de afspraken met Klépierre over het Stationsplein en de uitgifte in erfpacht van de evenementenruimte. Wethouder Everhardt • zal uiterlijk op 30 maart 2022 een evaluatie en een voorgenomen besluit over het al dan niet opzeggen van de erfpachtovereenkomst aan de raad voorleggen.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	20230920 - De raad is op 07-09-2023 per raadsbrief geïnformeerd. Begin 2025 komt het college bij de raad terug met de uitkomst van de evaluatie en met een voorstel voor definitieve afspraken ten aanzien van het gebruik van de Evenementenplek	
485			Ruimtelijke projecten: Groot Merwede			

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3724
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	7
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland
ID	3930
Behandelend ambtenaar	Deetman - van Donselaar, Nicolette
Telefoon	06 - 21 10 47 74
E-mail	n.deetman@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Zuidwest
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom
Kenmerk	9476545
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland te verwerken.

2. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01 met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een woongebouw met 240 woningen boven een drielaagse plint waarin een zorgcentrum mogelijk is te realiseren.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het plangebied. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwbouw van 240 appartementen met een gemengd woon-programma (begeleid wonen, sociaal, midden- en vrije sector huurwoningen) en een gezondheids-centrum 2000m2 in de plint en een volledig verdiepte parkeergarage. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

De initiatiefnemer wil op de locatie van de Marco Pololaan 111 – 117 de verouderde maatschappelijke voorzieningen herontwikkelen naar een woongebouw met 240 appartementen boven een drielaagse maatschappelijke plint en een volledig verdiepte parkeergarage. De bebouwing in het gebied wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een maatschappelijk en (gemengd) woonprogramma.

In totaal komen er binnen het plan 53 zelfstandige sociale huurwoningen (22%), waarvan 32 zelfstandige zorgwoningen (24-34m2) en 21 sociale huurwoningen voor ouderen (50m2). Daarnaast komen er 79 huurappartementen (van 50m2 tot 63m2) in het middensegment (33%) en 108 huurappartementen (van 50m2 tot 77m2) in het vrije segment (45%). Het zorgcentrum in de plint (2.055 m2) wordt ook voorzien van een apotheek. Er is bewust voor gekozen om een deel van de woningen specifiek aan ouderen toe te wijzen. Parkeren voor de woningen en de plint wordt opgelost in de volledig verdiepte parkeergarage in combinatie met negen parkeerplekken op het maaiveld voor huisartsen, invaliden en laden en lossen. Daarbij wordt om de bebouwing heen het groen (o.a. met struiken en bomen) versterkt en ecologisch ingericht volgens groen tenzij principe, waarmee een kwaliteitsimpuls aan het groen in de wijk wordt gegeven. In het plangebied en in het direct aangrenzende gebied wordt ruim 900m2 groen toegevoegd, waardoor het onverharde deel binnen het plangebied stijgt van 20% naar 35%. Daarnaast wordt de grasstrook (circa 800m2) aan de Marco Pololaan en Afrikalaan vervangen door de voor het park kenmerkende bomenrij (15 stuks 1^{e} orde, gecompenseerd) met heesterbeplanting. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt er rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie, flora en fauna.
Deze ontwikkeling sluit daarmee goed aan op onze ambities, zoals ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’, de Woonvisie, de RSU en de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

Een belangrijke afspraak die is opgenomen in de anterieure overeenkomst is dat de ontwikkelaar de sociale huurwoningen binnen 2 maanden na oplevering verkoopt aan een STUW-corporatie. Momenteel is de ontwikkelaar in gesprek met een STUW-corporatie om naast de sociale huurwoningen ook een aantal woningen in de middenhuur te verkopen die op de plint gelegen zijn.

Optimalisatie

In de vastgestelde Programmatische Uitgangspunten (Pup) is een beoogd programma van circa 230 woningen, waarvan 16% sociaal (circa 37), 39% midden (circa 89) en 45% vrije sector (circa104) opgenomen. In de bouwenvelop fase is geoptimaliseerd naar een programma van circa 240 woningen, waarvan 22% sociaal (circa 21 sociale woningen voor ouderen en 32 begeleid wonen), 33% middenhuur (circa 79) en 45% vrije sector (circa108). 25% van de woningen in de midden- en vrije huur zijn bestemd voor ouderen.
Recent heeft de ontwikkelaar een intentieovereenkomst afgesloten met een woningcorporatie voor afname van de sociale en middenwoningen in de plint, die zijn geoptimaliseerd door een buitenruimte toe te voegen.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect
Het toevoegen van diversiteit aan woningen in Kanaleneiland: sociale woningen voor senioren en begeleid wonen en midden huur (waarvan 25% bestemd zijn voor senioren), vrije sector woningen (waarvan 25% bestemd zijn voor senioren) en een verbeterd aanbod in het gezondheidscentrum en het realiseren van groene, kwalitatief hoogwaardige (semi-) openbare ruimte in de wijk zorgt voor een gezond stedelijk leven voor iedereen en een gezonde en duurzame groei van de stad, die als ambitie is opgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en de Woonvisie.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Het IDOC is door het college vastgesteld op 4 februari 2020
- De Programmatische Uitgangspunten zijn door het college vastgesteld op 21 februari 2021
- De definitieve bouwenvelop en reactienota is op 31 mei 2022 door het college vastgesteld
- SV 2022 nr. 111 Bouwenvelop Marco Pololaan 111-117

Huisartsenzorg gezondheidscentrum
In de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is het belang van gezondheidscentra opgenomen: *"in de van oorsprong bestaande voorzieningenstroken zitten nu gezondheidscentra en zorgvoorzieningen en deze willen we behouden. In de Marco Pololaan komt een (vervangende) zorgvoorziening met apotheek, huisartsen, fysiotherapie en andere zorgaanbieders. Dit behoudt de zorgvoorzieningenstructuur in Kanaleneiland-Zuid. Bij eventuele herontwikkeling van winkelcentrum Nova is het behouden van het zorgcentrum Kanaleneiland belangrijk."*

In de Commissie Volksgezondheid, onderwijs, Werk en economie (26-10-2023) zijn door raadsleden vragen gesteld over de situatie van het huidige gezondheidscentrum aan de Marco Pololaan. Het huidige pand is sterk verouderd. De ontwikkelaar van de nieuwbouw doet momenteel het beheer van de huidige locatie. Vanwege de nieuwbouw heeft de ontwikkelaar een locatie op de JC Maylaan aangekocht om tijdelijk huisvesting te verzorgen. De tandarts en verloskundige maken daar gebruik van. De overige gebruikers waaronder de huisartsen hebben gekozen om op de huidige locatie te blijven ook tijdens de bouw. Deze (tijdelijke) oplossing maakt het van belang om de nieuwbouw snel te realiseren. De huisartsen zijn positief over de toekomstige situatie in de nieuwbouw.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven waarom deze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan hebben geleid.
	Er zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn alle vier afkomstig van omwonenden nabij het plangebied. De belangrijkste thema's uit de zienswijzen zijn de bouwhoogte in relatie tot andere bebouwing in de wijk, de verdeling van de te realiseren huurwoningen, aansluiting bij de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, het coalitieakkoord of de Woonvisie en verkeersdruk in de wijk. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

	Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen</u>
	Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. - Binnen de groenfunctie is het mogelijk gemaakt om onbebouwde fietsparkeervoorzieningen te realiseren. Dit is mogelijk gemaakt door het invoegen van de mogelijkheid in de regels bij de groenfunctie. - Voor de realisatie van balkons boven de groenfunctie (aangrenzend aan de woonfunctie) is op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding voor balkons toegevoegd. Daarmee is het mogelijk om op specifieke locaties binnen de regels van het bestemmingsplan balkons ten behoeve van de aangrenzende woonfunctie te realiseren, zonder dat hiervoor de bouwmogelijkheden voor de woonbestemming worden uitgebreid of dat hiervoor van het bestemmingsplan bij de omgevingsvergunning afgeweken dient te worden. Hiervoor is in de groenfunctie een regel toegevoegd (artikel 3, lid 3.4 onder 3) met daarbij behorend een aanvulling in de juridische plantoelichting zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan. - Bij de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing is gebleken dat de woontorens op een enkele centimeter in de breedte niet binnen het oppervlak van de verbeelding paste. Hiervoor is ambtshalve een kleine aanpassing gedaan op de verbeelding. - Op de verbeelding was abusievelijk voor een deel van de oostelijke woontoren een groot vlak opgenomen waarbinnen tot een maximale bouwhoogte van 30 meter kan worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het ontwerp van de beoogde bebouwing voor dat deel beperkt tot maximaal 11 meter. - Tussen het ontwerp en het voor vaststelling gereed maken van het bestemmingsplan is meer informatie bekend geworden over de bomen in het plangebied. Met deze informatie is paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid en concreter gemaakt met een overzichtelijke weergave van te behouden, niet te behouden en te compenseren bomen. - Voor paragraaf 5.14, over archeologie, zijn twee passages verwijderd die ten overvloede opgenomen stonden. Daarbij is de archeologische waardenkaart van heel gemeente Utrecht als bijlage aan het plan toegevoegd. - Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de nieuwste versie van AERIUS (2023). De uitkomst hiervan is dat deze ongewijzigd is, dat er geen significante verslechtering plaatsvindt op een Natura 2000-gebied. - Ter uniformering van de bestemmingsplannen in Utrecht en het juist opnemen van de beleidsregels in de bestemmingsplanregels een aantal beleidskaders aangepast naar gewijzigd beleid en zijn de regels daarop aangepast. Dit gaat specifiek om de “Huisvestingsverordening gemeente Utrecht” en de daarbij behorende regels, de vervanging van het geactualiseerde beleid vanuit het Waterschap en het binnen de toelichting verplaatsen van de paragrafen inzake handhaving, het beleidskader Geluidnota 2014-2018, en het beleidskader Nota externe veiligheid (2007).
Beslispunt	
2	Het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01 met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een

	woongebouw met 240 woningen boven een drielaagse plint waarin een zorgcentrum mogelijk is te realiseren.
Argumenten	
2.1	Het plan van de Marco Pololaan 111-117 sluit aan op ambities zoals opgenomen in de vastgestelde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en ook aan een gezonde en duurzame groei van de stad, die is uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Woonvisie
	In bovengenoemde visies zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen en geven aan dat nieuwe woningen nodig zijn voor woningzoekers. Daarbij wordt in de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk het belang van een gevarieerd woningaanbod, gericht op doorstroming, en ook specifiek voor de doelgroep ouderen benadrukt. Ook het belang van het behoud van maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidscentra is hierin opgenomen. Door deze ontwikkeling neemt het aantal woningen in de wijk toe (240 woningen) met een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen en wordt het behoud van de maatschappelijke (zorg)voorzieningen in de plint van de nieuwbouw geborgd (ca 2.000m2).
2.2	Het toevoegen van middenhuur draagt bij aan het passend en betaalbaar kunnen wonen in de stad en draagt bij aan de doelstelling van het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk om meer menging in de wijk te krijgen.
	In de woonvisie is er voor Zuidwest een ambitie om het aandeel sociaal huur gelijk te houden en het aandeel middenhuur sterk toe te laten nemen. Het plan draagt dan ook bij aan het verder verhogen van het aandeel van middenhuur in de wijk. De initiatiefnemer realiseert minimaal 33% middenhuur appartementen, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017 (55-80m2 BVO), waarvan minimaal 25% senioren woningen. De inzet op seniorenwoningen sluit goed aan bij de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk, waar het gebied op een kaart is opgenomen met zoekzones voor ouderenhuisvesting. Met het programma beogen ze als doelgroep zorg, senioren, starters en doorstromers. Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen gelden de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1).
2.3	Het opnieuw huisvesten van het bestaande eerstelijnszorgcentrum aan de Marco Pololaan als onderdeel van het zorgcluster is onderdeel van de ontwikkeling en belangrijk voor de wijk
	De huidige zorgverleners hebben aangegeven dat er veel zorgvraag in de wijk is en dat de huidige huisvesting niet voldoet. Men heeft behoefte aan uitbreiding. In het bestemmingsplan wordt daarin ruim voorzien, door middel van een ca 2000m^2 grote zorgplint. De invulling van de zorgplint moet ervoor zorgen dat de ontwikkeling haar verankering houdt in de wijk. Het gezondheidscentrum is bedoeld voor eerstelijnsdienstverlening zoals huisartsen-, tandartsen-, fysiotherapie- en verloskundigenpraktijk, apotheek, thuishulporganisatie en fitness. Daarbij biedt de drielaagse plint ook ruimte voor zorgwoningen. Vanwege de nieuwbouw heeft de ontwikkelaar een locatie op de JC Maylaan aangekocht om tijdelijk huisvesting te verzorgen. De tandarts en verloskundige maken daar gebruik van. De overige gebruikers hebben gekozen om op de huidige locatie te blijven ook tijdens de bouw. Deze tijdelijke oplossing maakt het van belang om de nieuwbouw snel te realiseren.
2.4	Hoger bouwen dan de omliggende omgeving past vanuit stedenbouwkundig oogpunt ter accentuering van het Marco Poloplantsoen (in lijn met de

	ontwikkeling van de Lomanlaan (de zusters) en de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk
	De locatie ligt in de voorzieningenstrook in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer solitaire bebouwing met een voorzieningenprogramma waarbij stedenbouwkundige ruimte voor verdichting in de wijk goed denkbaar is. Hiervoor geldt wel de voorwaarde: Creëren van contrast met de stempelstructuur en geen verdichting die ten koste gaat van het groen. Het versterken van het groen is één van de kernopgaven in de wijk. De locatie Marco Pololaan 111 – 117, is in de Omgevingsvisie aangewezen als zoekgebied voor een hoogte accent van maximaal 50 meter. Het gebouw komt qua gebouwvorm los te staan van de stempels en is door een bijzondere architectuur een kwalitatieve toevoeging voor zowel het plantsoen als de wijk. Door de bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaamverkeersroute, is het hier passend om een bijzonder wijkaccent te realiseren. Het ontwerp is ook al voorgelegd aan de Welstand in een informeel overleg.
2.5	Het project draagt bij aan ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ en zorgt voor een betere doorstroming en menging in de wijk.
	In het project wordt voorzien in een gemengd woonprogramma, bestaande uit woningen in het sociale-, midden- en vrije segment. Zo komen er 53 zelfstandige sociale woningen, bestaande uit 32 zelfstandige zorgwoningen en 21 sociale huurwoningen. Daarbij komen er 79 huurappartementen in het middensegment en 108 huurappartementen in het vrije segment. Een deel van deze woningen, zijnde 68 woningen, worden specifiek aan ouderen toegewezen. Doorstroming en betere menging van wijken vormen belangrijke uitgangspunten in het woonprogramma. Bij de sociale, niet begeleide, huurwoningen zijn zelfs alle woningen voor deze groep bedoeld, daarmee streven we naar doorstroming van ouderen naar een geschikte maar niet te dure woning waar ze oud kunnen worden. Onderzocht wordt of het mogelijk is om ouderen uit de wijk voor een deel van de woningen voorrang te geven via buurtvoorrang op basis van een nadere regel onder de huisvestingsverordening. De planning is dat het college een nadere regel hierover eind 2023 of begin 2024 vaststelt. Door invulling te geven aan de appartementen met een ontwerp gefocust op levensloopbestendig, zal er in de huisvestingsbehoefte van de bewoners worden voorzien gedurende alle levensfasen. Dit is conform het Uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’. Zo wordt er bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met het rolstoelvriendelijk/toegankelijk maken van de gebouwen.
2.6	Het plan draagt bij aan Gezond stedelijk leven en de uitgangspunten van de Nota Volksgezondheid: Gezondheid voor iedereen.
	Doordat het plangebied niet aan een drukke binnenstedelijke weg of binnen 300 meter van een snelweg ligt kunnen kwetsbare groepen op deze locatie goed wonen, wat ook past in de ambitie voor kansengelijkheid. Daarnaast is de combinatie met het gezondheidscentrum interessant. Seniorenwoningen zijn hierdoor geschikt op deze plek. Toekomstige bewoners hebben gemakkelijk toegang tot zorg en andere voorzieningen. De woningen moeten daarom wel geschikt zijn voor deze doelgroep. Het huidige gezondheidscentrum is erg aan vervanging toe. De nieuwe plek zal voor de hele buurt van meerwaarde zijn.
2.7	De herontwikkeling wordt groener, duurzaam en klimaatadaptief
	Voor de herontwikkeling wordt het ‘groen, tenzij’ principe toegepast, waar het omliggende park (Marco Poloplantsoen) ook van kan mee profiteren. Het plangebied is momenteel voor ongeveer 20% onverhard. In het plan voegen we extra groen toe aan de randen van het plangebied en tussen de nieuwbouw en

	de school in. In de nieuwe situatie wordt het plangebied daardoor voor ongeveer 35% onverhard. Ook worden bij het compenseren van de bomen die niet behouden kunnen worden door de bouwwerkzaamheden, niet alleen op het eigen terrein herplant, maar ook nabij het plangebied. Er is bekeken hoe deze bomen gesitueerd kunnen worden op een wijze dat deze een bijdrage leveren aan het versterken de stedenbouwkundige “kamer” van het Marco Poloplantsoen. De daken worden gebruikt voor energieopwekking, waterberging of groen. Geen dak blijft onbenut. Zo wordt het dak van de plint voorzien van begroeiing ten behoeve van beschaduwing en waterbuffering en worden de daken van de twee woontorens ingezet voor PV-panelen. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie en flora en fauna. Ook de openbare ruimte in het plangebied worden waar mogelijk groen ingericht. Door de combinatie van functies zorg en wonen, gelegen aan een groene omgeving wordt een positieve bijdrage geleverd aan het opwaarderen en de leefbaarheid van de wijk Kanaleneiland.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	Het woonprogramma voldoet met betrekking tot de prijsklasseverdeling en woninggrootte niet volledig aan het coalitieakkoord “2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat”
	In de Raadsbrief Woningbouwambities in relatie tot het coalitieakkoord is de aanpak om zowel het bouwtempo hoog te houden en tegelijkertijd bij te dragen aan verbetering van betaalbaarheid toegelicht. Hierin is aangegeven dat de prijsklasseverdeling (40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector) en kwaliteitsambities (65m2 betaalbare woningen) worden toegepast bij nieuwe projecten buiten de harde plancapaciteit (zoals gedefinieerd in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Lopende projecten uit de harde plancapaciteit (zoals de ontwikkeling aan de Marco Pololaan), brengen we met tempo tot uitvoering op basis van eerder vastgestelde kaders. Met betrekking tot deze kaders is er voor de Marco Pololaan al een traject tot besluitvorming doorlopen, op basis van een integrale afwegingen zijn de programmatische uitgangspunten en de bouwenvelop door het college vastgesteld. We zien op het middensegment zeker aansluiting bij de uitgangspunten uit het coalitieakkoord (de 33% middenhuur in het project ligt heel dicht bij de 35% in het coalitieakkoord), net als op andere punten (denk aan ouderenhuisvesting, woningen voor kwetsbare doelgroepen, voorzieningen in de wijk duurzaamheid).
2.2	Gezien de negatieve ontwikkelingen in de markt zoals de gestegen bouwkosten en aanvangsrendementen staat de financiële haalbaarheid onder druk
	Op het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst was het initiatief financieel haalbaar. Door de steeds verder verslechterende marktomstandigheden (stijging bouwkosten en aanvangsrendementen en verdere daling van huizenprijzen) is er een kans dat tijdens de voorbereiding van de realisatie van het initiatief, het initiatief niet langer financieel haalbaar is. Op dat moment is de gemeente bereid om met de initiatiefnemer in overleg te treden om (een deel van) de geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur om te zetten naar betaalbare koopwoningen conform de regels en afspraken zoals genoemd in de meest recente versie van het actieplan Betaalbare Koopwoningen.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten	
3.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden betaald uit de door de initiatiefnemer betaalde leges.

Financiën

De anterieure overeenkomst is april 2023 door beide partijen ondertekend. Hierin zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeentelijke (plan)kosten worden volledig verhaald op de initiatiefnemer: er is een voorschot betaalt ter hoogte van de geschatte plankosten tot en met de oplevering van het bouwplan. Voor de planschade en inrichting van de openbare ruimte worden zekerheden gesteld totdat de laatste *aanvragen zijn behandeld (en zijn betaald door de initiatiefnemer) en de openbare ruimte is opgeleverd;*
- *Omdat de kosten in de door de Exploitant aangeleverde businesscase hoger zijn dan de opbrengsten is Exploitant op basis van macro aftopping geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen verschuldigd aan de gemeente;*
- Initiatiefnemer draagt binnen 2 maanden na oplevering de sociale huurwoningen over aan een STUW-corporatie. Gemeente zal in dat geval meewerken aan conversie en overdracht bloot-eigendom van de erfpachtpercelen bij voldoen van koopsom c.q. economische meerwaarde ten tijde van overdracht.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan en de kosten voor de vergunningaanvraag, worden door middel van de verschillende leges gedekt.

Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidie bijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken lang ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden. De initiatiefnemer kan dan een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van het project. Tegen deze omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Participatie

Geduurde het project zorgt de initiatiefnemer voor de participatie en communicatie in afstemming met de inzichten van de gemeente over de verschillende doelgroepen in de wijk.

De bewonersparticipatie wordt door de initiatiefnemer in nauw overleg met de Gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer in 2020 een website www.marcopolopark.nl gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang en waar gelegenheid is om vragen te stellen.
20 april 2021 heeft een online informatieavond plaats gevonden waarbij het plan werd toegelicht en vragen zijn beantwoord. Het verslag van deze avond is op de website www.marcopolopark.nl terug te lezen. Voor de informatieavond op 25 januari 2022 zijn door de gemeente ca 4.200 wijkberichten verstuurd met daarin de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst. In totaal hebben 36 omwonenden en andere belanghebbenden zich voor deze bijeenkomst aangemeld. Het verslag van deze avond, de presentatie en het vraag en antwoord document is eveneens op de website www.marcopolopark.nl terug te lezen.

Tijdens de ter visie legging van de bouwenvelop hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om op de concept bouwenvelop te reageren. In totaal zijn hierop 16 reacties binnengekomen. Deze reacties zijn opgenomen en beantwoord in de Reactienota die daarvoor was opgesteld. Daarbij is tijdens die periode een petitie ingediend, waarin het behoud van de buurtfunctie en voldoende plek voor de bestaande activiteiten in de bebouwing werd bepleit. Deze petitie was ingediend door 194 buurtbewoners. Naar aanleiding van deze de reactie/petitie heeft er op 23 maart 2022 een bewonersavond plaatsgevonden in de buurtkamer “Bij Bosshardt”. Aan deze bijeenkomst hebben circa 35 personen uit de wijk deelgenomen. Tijdens deze avond is verteld dat de buurtkamer behouden blijft voor de wijk en verhuisd naar een nieuwe locatie aan de Marco Pololaan 10. Op die locatie kunnen ze alle huidige activiteiten voortzetten. Daarnaast is er ook nog een ruimte voor het jongerenwerk van Jou. Inmiddels is de buurtkamer verhuisd naar die locatie.

De ontwikkelaar, gemeente, school en schoolbestuur hebben in maart en april 2022 overleggen gehad, waarbij o.a. de plannen voor de nieuwbouwen de gevolgen voor bezonning voor het schoolplein zijn besproken. Ook is er afgesproken om in nader overleg te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen de ‘kamer’ goed op elkaar aan te sluiten. Daarnaast is afgesproken dat deze overleggen tijdens het vervolg proces en de uitvoering door de ontwikkelaar zullen worden gecontinueerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Communicatie

- De gemeente informeert belanghebbenden via het wijkbericht en op de projectpagina over besluitvorming, formele procedures en planning. Belanghebbenden krijgen tijdens de zienswijze procedure bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan de gelegenheid tot indiening van zienswijze. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager en op de website van zowel de initiatiefnemer als de gemeente.
- Omwonenden zijn door initiatiefnemer geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.
- Er is een projectpagina https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/marco-pololaan-111-117-nieuwbouw/.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland in de link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Bijlagen informatief

- Pdf van het Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom
Kenmerk	11519265
Vergaderdatum College	14 november 2023
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het raadsvoorstel ‘Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 – 117, Kanaleneiland’ vast te stellen.

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 – 117, Kanaleneiland

23 oktober 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN MARCO POLOLAAN 111 – 117, KANALENEILAND 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 6
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 6
2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 6
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 6

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 7

ZIENSWIJZE 1 7
ZIENSWIJZE 2 7
ZIENSWIJZE 3 9
ZIENSWIJZE 4 9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland

Het plangebied ligt in de Utrechtse wijk Kanaleneiland, aan de zuidoostkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Marco Pololaan aan de noordoostelijke zijde en de Da Costa School aan de noordwestelijke zijde. Verder is het plangebied omsloten door het Marco Polopark.

Doel
Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een gezondheidscentrum met in de eerste bouwlagen sociale huurwoningen voor ouderen en begeleid wonen. Daarboven worden appartementen gerealiseerd in twee afzonderlijke torens van respectievelijk 6 en 12 bouwlagen. In deze torens komen huurwoningen binnen de midden- en vrije sector. De ontwikkeling voorziet in een totaal van ongeveer 240 woningen. Onder het gebouw komt een volledig verdiepte parkeergarage en op maaiveld komt een groene inrichting. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 juni 2023 tot en met donderdag 27 juli ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn vier zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om

te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 23 oktober 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- De maximale bouwhoogte steekt af tegen een groot deel van de wijk.
- Er kan gekozen worden voor een bouwhoogte waarmee rekening gehouden wordt met de omliggende bebouwing (4-6 bouwlagen).
- Voor de sociale cohesie van de wijk zou een deel koopappartementen een positieve bijdrage hebben.
- De geplande woningbouw voldoet niet aan de verdeling uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.
- Of rekening met urgentie voor Nederlandse burgers en statushouders wordt gehouden met de verdeling van woningen.
- Twijfels over de doelgroep van de initiatiefnemer van de nieuwbouwontwikkeling.
- Twijfels over de rol van de initiatiefnemer in het kader van waarborging van belangen van de lokale gemeenschap en woningzoekenden.
- Of het plan in lijn is met de Omgevingsvisie.
- Of de ontwikkeling voor de locatie nog elders kan worden gerealiseerd en daarmee de invulling kan worden geruild.
- Of de betaalbaarheid van woningen geborgd wordt.
- De bestaande natuurwaarden/bomen binnen het plangebied.
- Of binnen het plangebied een tiny forest kan worden gerealiseerd, ter verbetering van hittestress en ten behoeve van educatie.
- De reeds bestaande verkeerdruk op de Marco Pololaan en Columbuslaan.
- Het plan strookt niet met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland.
- Waarom de religieuze functie uit de bestaande situatie niet terugkomt in de ontwikkeling.
- De gehouden informatieavond was (digitaal) slecht verstaanbaar.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij weergegeven.

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De juridische regeling moet op de volgende punten worden aangepast.

2.3.1.1 Aanpassing artikel 3, lid 3.1
In artikel 3, lid 3.1, wordt de tekst van het ontwerp: “Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan en ook daarbij behorende activiteiten dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, gazons beplantingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken en civieltechnische bouwwerken zoals duikers, bruggen, faunapassages.” vervangen door de volgende tekst:

“Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan en ook daarbij behorende activiteiten dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, gazons beplantingen, voet- en fietspaden, onbebouwde fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken en civieltechnische bouwwerken zoals duikers, bruggen, faunapassages.”

2.3.1.2 Aanpassing artikel 3, lid 3.4 onder 3
Bij de uitwerking van het ontwerp van de te realiseren bebouwing is naar voren gekomen dat aan de bebouwing, zowel voor wat betreft de plint als voor de woontorens, er balkons buiten het bouwvlak gesitueerd worden. Om deze binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken en daarbij niet de bouwmogelijkheden via het bouwvlak te vergroten, is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – balkon” balkons ten behoeve van de woonfunctie boven de groenfunctie te realiseren. Daarbij moet wel een minimale doorloophoogte in acht worden genomen. In artikel 3, lid 3.4 onder 3 is de volgende bepaling opgenomen:

“In afwijking van de regel onder 1 zijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' voor de woningen uit de functie 'Wonen' balkons toegestaan, waarbij de vrije hoogte, gemeten vanaf de onderzijde van het bouwdeel tot aan het aansluitende afgewerkte maaiveld, minimaal 3 meter is.”

2.3.1.3 Aanduiding “specifieke bouwaanduiding – Balkon” op de verbeelding
In navolging van de bepaling zoals beschreven onder 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport, is door middel van de specifieke bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – balkon” aan de verbeelding toe te voegen, een beperkte mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van die aanduiding balkons ten behoeve van de woningen in de aangrenzende woonfunctie te realiseren. De oppervlakte, maximale diepte en locatie van deze balkons zijn door de afmeting en locaties van de aanduiding beperkt.

2.3.1.4 Aanpassing breedte oppervlakte woontorens
Bij de uitwerking van het ontwerp is gebleken dat de oppervlakte van de woontorens op enkele centimeters in de breedte niet binnen de bestaande vlakken van de verbeelding paste. Om het plan hier wel in overeenstemming te maken is hiervoor een kleine aanpassing gedaan voor wat betreft de en oostelijke westelijke woontoren.

2.3.1.5 Aanpassing maximale bouwhoogte van de oostelijke woontoren
Voor de realisatie van de oostelijke woontoren is het abusievelijk voor een te groot vlak mogelijk gemaakt om tot een maximale bouwhoogte van 30 meter te bouwen. Voor een strook van de bebouwing, grenzend aan het naastgelegen perceel, is in het ontwerp een maximale bouwhoogte van 11 meter beoogd. Om de bouwmogelijkheden in overeenstemming met het ontwerp van de te realiseren woongebouw te beperken, is dit vlak kleiner gemaakt.

2.3.2 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing
In deze paragraaf worden de ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.

2.3.2.1 Aanpassing paragraaf 5.12 van de toelichting
In paragraaf 5.12 is de informatie over de bestaande en ter compensatie geplande bomen uitgebreid.

De oude tekst:
Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie
De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie, zie Bijlage 15. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven. Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld.



Afbeelding: Bomenkaart: bestaande bomen

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit en alle bomen zijn vergunningsplichtig.

Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 38 bomen kunnen er 15 behouden blijven (bomen 1 tot en met 14 en 24). 8 bomen hiervan ondervinden geen directe hinder van de werkzaamheden, waardoor enkel algemene randvoorwaarden nodig zijn ter bescherming en behoud van de bomen. Voor 7 bomen geldt dat deze wel dicht op de werkzaamheden staan en daardoor als kwetsbaar worden aangemerkt. Naast de algemene randvoorwaarden zal er voor deze bomen daarom ook aan specifieke randvoorwaarden moeten worden voldaan. Daarbij geldt onder andere dat de bomen worden beschermd tegen beschadigingen door de uitvoering van werkzaamheden en er geen opslag van bouwmaterialen- of machines onder bomen mag plaatsvinden.

Uit de bomeninventarisatie volgt verder dat 23 bomen niet behouden kunnen worden. Van deze bomen gaan de groeiplaatsen verloren (bomen 15 tot en met 23 en 32 tot en met 38). Bij één van deze bomen gaat de groeiplaats voor het overgrote deel verloren, waardoor deze ook niet behouden kan worden. De kwaliteit van de te vellen bomen varieren van dood tot goed. Een groot deel van de te vellen bomen betreffen echter invasieve exoten (hemelboom). Van de te vellen bomen zijn er slechts vier van een inheemse soort. De andere soorten betreffen invasieve exoten.
Compensatie
Naast de te verplanten bomen dienen er 18 bomen te worden gecompenseerd. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Afbeelding: Bomenkaart met inzichtelijk welke bomen behouden blijven (donkergroen; 15), welke bomen niet behouden kunnen blijven (rood; 18), welke bomen potentieel verplantbaar zijn (rond met groen; 5) welke bomen ter compensatie komen binnen plangebied (blauw; 8) en welke bomen ter compensatie komen buiten het plangebied (lichtgroen; 15)
Conclusie
In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, waarvan er 15 behouden kunnen worden. Van de andere 23 bomen binnen het plangebied is er één boom verplantbaar en zijn er vier bomen mogelijk verplantbaar. De overige bomen worden in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd. De bomen zijn allen vergunningsplichtig.

De nieuwe tekst:
Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie

De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie, zie Bijlage 15. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt ‘kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven. Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld.



Afbeelding: Bomenkaart: bestaande bomen

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit en alle bomen zijn vergunningsplichtig.

Te behouden bomen
Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 38 bomen kunnen er 15 behouden blijven (bomen 1 tot en met 14 en 24). 8 bomen hiervan ondervinden geen directe hinder van de werkzaamheden, waardoor enkel algemene randvoorwaarden nodig zijn ter bescherming en behoud van de bomen. Voor 7 bomen geldt dat deze wel dicht op de werkzaamheden staan en daardoor als kwetsbaar worden aangemerkt. Naast de algemene randvoorwaarden zal er voor deze bomen daarom ook aan specifieke randvoorwaarden moeten worden voldaan. Daarbij geldt onder andere dat de bomen worden beschermd tegen beschadigingen door de uitvoering van werkzaamheden en er geen opslag van

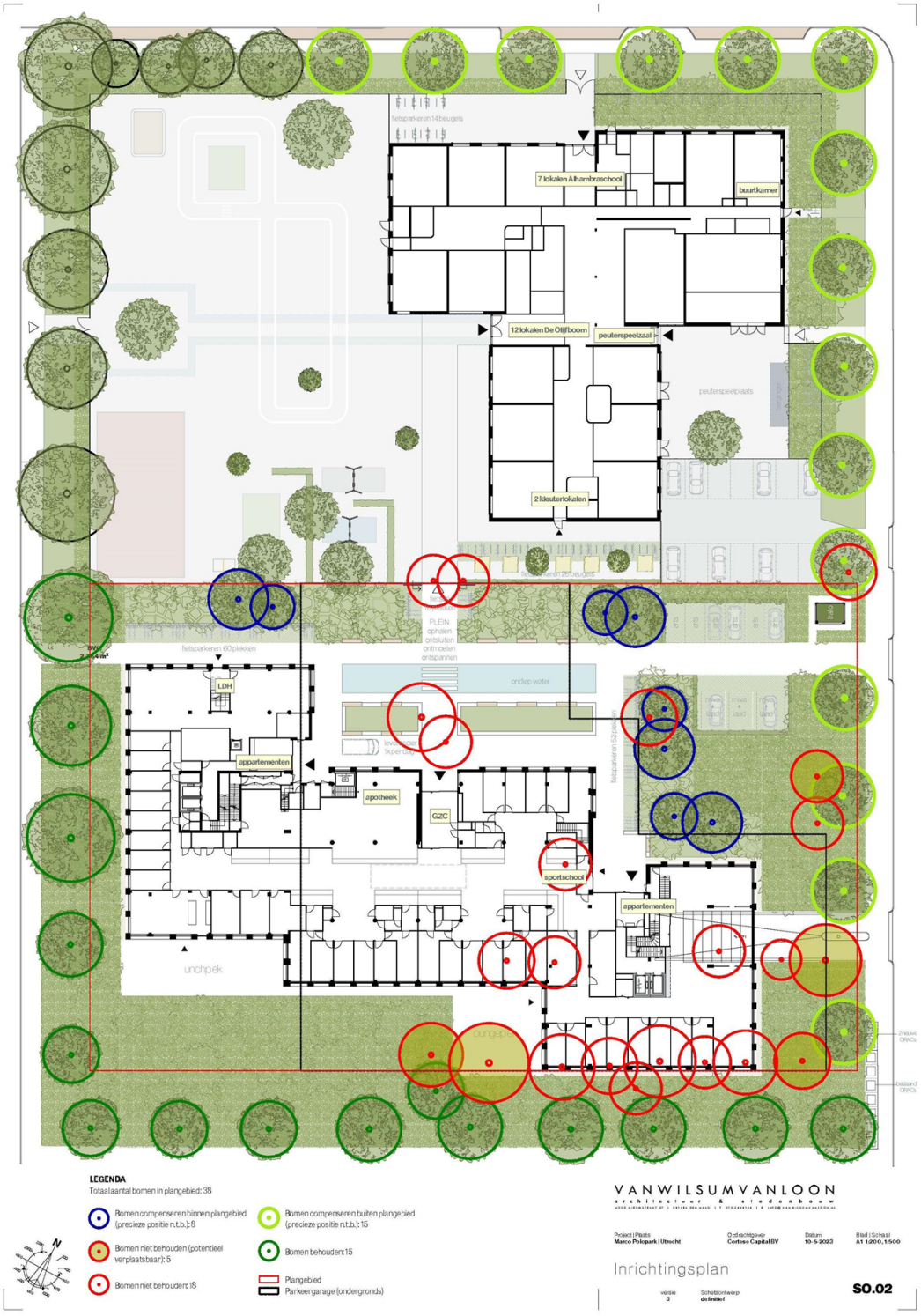
bouwmaterialen- of machines onder bomen mag plaatsvinden. Deze 15 bomen hebben een goede toekomstverwachting.
Van de te behouden bomen zijn 14 bomen van de 1e orde (groter dan 15 meter) en 1 boom is van de tweede orde (8 tot 15 meter)

Niet te behouden bomen
Uit de bomeninventarisatie volgt verder dat 23 bomen niet behouden kunnen worden. Van deze bomen gaan de groeiplaatsen verloren (bomen 15 tot en met 23 en 25 tot en met 38). Bij één van deze bomen gaat de groeiplaats voor het overgrote deel verloren, waardoor deze ook niet behouden kan worden. Van deze bomen zijn er 3 van de 1e orde, 17 van de 2e orde en 3 van de 3e orde (kleiner dan 8 meter).

De kwaliteit van de te vellen bomen variëren van dood tot goed. Zo zijn er van deze bomen reeds 3 dood en hebben er 5 een beperkte toekomstverwachting in de huidige omstandigheden. Relevant daarbij is dat een groot deel van de te vellen bomen invasieve exoten (hemelboom) betreffen. Van de te vellen bomen zijn er slechts vier van een inheemse soort. De andere soorten betreffen invasieve exoten. Vijf van de niet te behouden bomen zijn (potentieel) verplantbaar.

Compensatie
Voor het niet kunnen behouden van 23 bomen dienen deze gecompenseerd te worden. Uitgegaan wordt van de compensatie van 23 bomen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de 5 mogelijk verplantbare bomen kunnen worden gebruikt, zullen deze binnen de geplande 23 bomen worden geplant. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet-invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Van de geplande bomen zullen er 15 van de 1e orde worden aangeplant, en 8 van de 2e orde. Voor het bepalen van de orde grootte is is beoordeeld of de betreffende locaties voldoende ruimte, zowel boven als ondergronds, hebben om uit te kunnen groeien tot hun maximale grootte.



Afbeelding: Bomenkaart met inzichtelijk welke bomen behouden blijven (donkergroen; 15), welke bomen niet behouden kunnen blijven (rood; 18), welke bomen potentieel verplantbaar zijn (rond met groen; 5) welke bomen ter compensatie komen binnen plangebied (blauw; 8) en welke bomen ter compensatie komen buiten het plangebied (lichtgroen; 15)

Conclusie

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, waarvan er 15 behouden kunnen worden. Van de andere 23 bomen binnen het plangebied is er één boom verplantbaar en zijn er vier bomen potentieel

verplantbaar. De overige bomen worden in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd. De bomen zijn allen vergunningsplichtig.

2.3.2.2 Aanpassing paragraaf 5.14 van de toelichting
In paragraaf 5.14 worden de volgende twee passages verwijderd, omdat deze ten overvloede zijn opgenomen.

“In Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117 nemen we de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5'). Het Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117 wordt later vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Daarom wordt hier ook de nieuwe regeling opgenomen, omdat anders de oude regeling vastgesteld zou worden nadat het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al in werking is getreden.”

“Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl.”

2.3.2.3 Toevoeging Archeologische Waardenkaart
In de bijlagen van de toelichting ontbrak abusievelijk de Archeologische Waardenkaart, zoals deze over de gehele gemeente Utrecht ligt. Deze kaart is nu als bijlage 16 toegevoegd.

2.3.2.4 Actualisatie van het rapport en de bijbehorende berekeningen voor stikstofdepositie.
Op 5 oktober 2023 is de AERIUS-Calculator geactualiseerd. Om de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling goed in kaart te brengen is het van belang dat de berekeningen zijn gebaseerd op de meest actuele versie van AERIUS. Om deze reden zijn de bijlagen uit het ontwerpbestemmingsplan met de versie AERIUS 2022 vervangen voor berekeningen met de versie AERIUS 2023. De uitkomst is van de geactualiseerde berekeningen zijn onverminderd dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling.

2.3.2.5 Aanvulling juridische plantoelichting bij aanpassing van artikel 3, lid 3.1
In het verlengde van de ambtshalve wijziging zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport is bij de juridische plantoelichting, paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de volgende aanvulling opgenomen:
“(…) Binnen de groenbestemming mogen eveneens onbebouwde fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd. (…)”

2.3.2.6 Aanvulling juridische plantoelichting bij aanpassing artikel 3, lid 3.4 onder 3
In het verlengde van de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport is bij de juridische plantoelichting, paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de volgende aanvulling opgenomen:
“In lid 3.4 onder 3 is een bepaling opgenomen om het mogelijk te maken dat buiten het bouwvlak, boven de functie 'groen', balkons kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van woningen in de aangrenzende woonfunctie.”

2.3.2.7 Aanpassing beleidskaders in toelichting voor actualisatie huisvestingsverordening
In het kader van de nieuwe huisvestingsverordening zijn in het bestemmingsplan de verwijzingen naar beleidsregels aangepast, zodat deze kloppend zijn met de nieuwe verordening. Deze

aanpassingen zien op de juridische plantoelichting voor zover de huisvestingsverordening is vervat in de algemene regels van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de bestemmingsplanregels.

2.3.2.8 Actualisering beleid van het Waterschap HDSR
In het ontwerpbestemmingsplan is het beleid van het waterschap opgenomen, zijnde de Waterkoers 2016 – 2021. Dit beleid is echter niet meer geldend. Om het meest actuele beleid hiervoor op te nemen in het bestemmingsplan is de tekst hiervan vervangen met het geldende beleid, zijnde het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Het bestemmingsplan past onverminderd, voor wat betreft de aspecten aangaande water, binnen het beleid van 2022 – 2027.

De oude tekst luidde:
"2.2.5 Waterkoers 2016-2021
Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap heeft haar ambities en visies vastgelegd in de Waterkoers 2016-2021.
De koers is een omslag in denken, waarbij het waterschap zich flexibel opstelt en daarbij ruimte laat voor initiatieven uit de samenleving. Andere onderwerpen die in de Waterkoers aan de orde komen zijn waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater en genieten van water."

Deze tekst is vervangen door:
"2.2.5. Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam
Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen."

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener vindt de maximale bouwhoogte van 48 meter onwenselijk. Hoewel de locatie vernieuwing kan gebruiken, zal deze ontwikkeling overal bovenuit steken en horizonvervuiling opleveren. Indiener vraagt of rekening gehouden kan worden met de hoogte van de omliggende gebouwen, wat aankomt op vier tot zes bouwlagen, waarbij 20 meter als maximale bouwhoogte aangehouden kan worden. Daarbij vraagt indiener of alle woningen binnen het project huurappartementen zijn. Koopwoningen leveren volgens indiener een positief voordeel op, namelijk omdat deze leiden tot meer sociale verbondenheid met de wijk. In dat verband stelt indiener voor om een aanzienlijk deel van de woningen als koopwoningen aan te bieden.

Bouwhoogte van de bebouwing

Indiener vindt dat de maximale bouwhoogte van 48 meter onwenselijk is en beter aangesloten kan worden bij omliggende bebouwing, waarbij een maximale bouwhoogte van 20 meter kan worden aangehouden.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt inderdaad hogere bouwmogelijkheden dan in de huidige situatie op basis van de beheersverordening mogelijk is. De toren aan de westelijke zijde van het plangebied heeft een maximale bouwhoogte van 48 meter. De toren aan de oostelijke zijde mag maximaal 30 meter hoog zijn en het middenvlak van de bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen.

De bebouwing van Marco Pololaan 111 - 117 heeft momenteel geringe impact op het uitzicht van omwonenden. Het maximaal toegestane volume van het plan kan het uitzicht van omliggende woningen deels beperken. Er bestaat geen recht op blijvend (vrij) uitzicht. Belemmering van vrij uitzicht is moeilijk te vermijden binnen een stedelijke omgeving, zoals hier ook het geval is. Dit neemt niet weg dat het behoud van uitzicht is meegenomen in de belangenafweging.
Voor de belangenafweging is bekeken hoe groot de impact van de ontwikkeling is op omliggende woningen. Daarbij is onder andere gekeken hoe ver de afstand is tot nabijgelegen woonbebouwing, hoe deze is georiënteerd qua uitzicht en of de ontwikkeling een negatieve impact heeft op de bezonning van omliggende woningen. Hieruit volgt dat de impact van de ontwikkeling voor wat betreft deze aspecten als vrij klein wordt gezien.
De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen is ongeveer 30 meter. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen andere woongebouwen in Kanaleneiland-Zuid. Daarbij staat het hoogste woongebouw, de toren aan de westelijke zijde, het verste van de weg af.

Het respecteren van de ruimtelijke opzet van de wijk is ook bij vernieuwingen het uitgangspunt. De herkenbare opbouw van afwisseling van lagere en hogere gebouwen is dan ook in dit plan goed zichtbaar. Op een aantal specifieke plekken kan worden gedacht aan hoogbouw ter markering van de locatie. Dit heet een 'wijkaccent'. In de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is voor deze locatie - aan de Marco Pololaan 111 - 117 - het gebied aangewezen als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter. De locatie ligt naast het Marco Poloplantsoen in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich juist meer door op zichzelf staande bebouwing met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaamverkeersroute, is de aanleiding voor het maken van een bijzonder wijkaccent.

Met het bouwplan worden meer ambities van de gemeente gerealiseerd dan met een plan dat past binnen de geldende beheersverordening. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien en woningen toe te voegen. Op deze locatie is de voorgestelde mate van groei passend en haalbaar.

Huur- of koopappartementen
Indiener vraagt of de woningen binnen het project huurappartementen zijn, omdat juist koopwoningen een positief voordeel opleveren voor de (sociale) binding met de wijk.

Reactie
Leidend voor de programmering is de woningbehoefte. Daarbij speelt mee dat niet iedere woningzoekende de financieringsmogelijkheden heeft om een woning te kopen. Het realiseren van huurwoningen in het middensegment kan uiteindelijk helpen om dit gat tussen sociale huur en koop te overbruggen. Daarnaast is het bij koopwoningen lastiger om de betaalbaarheid op lange termijn te garanderen: bij middenhuur kunnen we - via het gemeentelijk actieplan middenhuur - de betaalbaarheid op lange termijn vastleggen. Alle woningen binnen dit project zijn huurwoningen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 2

Indiener brengt naar voren dat de woningbouwverdeling voor dit bestemmingsplan niet aansluit bij het coalitieakkoord en de woonvisie. Daarbij vraagt indiener of inzichtelijk gemaakt kan worden wat de impact is van het aanpassen van het programma en of ook de positieve effecten van de aanpassing naar het coalitieakkoord en de woonvisie in beeld kunnen worden gebracht. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de samenwerking met de initiatiefnemer MPL Real Estate, omdat de doelgroep van de ontwikkelingsmaatschappij met name expats is. Indiener vraagt daarbij om een toelichting op de samenwerking met MPL en de afspraken over verhuur. Daarbij vraagt indiener of bij de verdeling van woningen rekening is gehouden met urgentie voor Nederlandse burgers en statushouders op de verschillende segmenten van de huurmarkt. Indiener wijst ook op het voorval waarbij een vastgoedfonds flats in Kanaleneiland opknapte en doorverkocht met aanzienlijke winst. In dat verband wil indiener graag een nadere toelichting op de rol en keuze van MPL Real Estate voor dit nieuwbouwproject zien, om te waarborgen dat de belangen van de lokale gemeenschap en woningenzoekenden op een eerlijke en transparante manier worden behartigd.

Reactie
Aansluiting bij het Coalitieakkoord en de Woonvisie
In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 is afgesproken om bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25% vrije sector te hanteren. Nieuwe projecten zijn projecten die buiten de harde plancapaciteit vallen. In het Meerjaren Perspectief Ruimte van de gemeente Utrecht is een definitie opgenomen van harde plancapaciteit. Eén van de criteria is dat het moet gaan om projecten waarbij het intentiedocument is vastgesteld door het college vóórdat het nieuwe coalitieakkoord was vastgesteld. Voor het project Marco Pololaan 111 – 117, Kanaleneiland is dat ook het geval. Voor dit project is namelijk in februari 2020 een intentiedocument vastgesteld. Hierdoor valt het project binnen de harde plancapaciteit, is het geen nieuw project en zijn de uitgangspunten uit het Coalitieakkoord 2022 – 2026 niet van toepassing.

De doelstelling uit de Woonvisie is een streven naar een woningvoorraad voor Utrecht die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie. Deze percentages zijn ijkpunten en geven richting waar stadsbreed op gestuurd wordt. Op projectniveau betekent dit dat afgeweken kan en mag worden om de streefpercentages van 35 en 25 te kunnen bereiken en bewaken. Ook staat in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk dat als het beter is voor de diversiteit van woningen in prijs, type en grootte in de wijk of delen daarvan, dat dan in afzonderlijke projecten het percentage hoger of lager kan zijn. In de Omgevingsvisie is ook nader beschreven dat het gelijk houden van het aandeel sociale woningen en meer balans in de verschillende prijssegmenten en woningtypen van belang is.

In de wijk Zuidwest is er een wens voor toename in onder andere de categorie middenhuur. De voorgenomen planontwikkeling sluit hier goed bij aan. Bij de beoogde ontwikkeling wordt namelijk 33% van de woningen gebouwd in de sector middenhuur.

Het aandeel sociale huur dient in Zuidwest procentueel ongeveer gelijk te blijven. Het programma bevat dan ook sociale huur (waarvan een deel begeleid wonen) om het aandeel daarvan in de wijk op peil te houden. De eerste verdiepingen worden binnen het plan voorzien van een gezondheidscentrum, woningen en zorgwoningen. De overige appartementen worden in de verdiepingen daarboven gerealiseerd. Van zowel het middensegment als het vrije segment zijn 25% van de woningen bestemd voor ouderen.

Indiener heeft in de zienswijze gevraagd om inzichtelijk te maken welke gevolgen het met zich brengt om het plan in lijn met het coalitieakkoord en de Woonvisie te brengen. Gelet op het bovenstaande en het feit dat er al een traject tot besluitvorming is doorlopen waarbij een integrale afweging is gemaakt en welke door het college is vastgesteld in de programmatische uitgangspunten en de bouwenvelop, zien wij hier geen aanleiding toe.

Samenwerking met initiatiefnemer

Indiener vermoedt dat initiatiefnemer (MPL Real Estate) een winstoogmerk heeft omdat zij zich voornamelijk richten op (draagkrachtigen zoals) expats. In dit verband vraagt indiener om een toelichting voor de samenwerking met MPL Real Estate, voor een eerlijke en transparante belangenbehartiging van de lokale gemeenschap en woningzoekenden.

Reactie

De initiatiefnemer MPL Real Estate heeft zich als eigenaar van het betreffende stuk grond gemeld als eigenaar, met de wens om hier een ontwikkeling op plaats te laten vinden. Voor de wijziging van het bestemmingsplan gaat een proces vooraf, waarbij de door de initiatiefnemer opgestelde businesscase door de gemeente wordt gecontroleerd en beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Hiermee bewaakt de gemeente dat zoveel mogelijk van haar ambities worden gerealiseerd en dat er genoeg opbrengsten overblijven om de gemeentelijke kosten te kunnen betalen.

Daarbij zijn de afspraken die de gemeente met de initiatiefnemer maakt hiervoor ook belangrijk. Zo is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de huurwoningen voor minimaal 20 jaar worden geëxploiteerd door MPL Real Estate. Hierbij is ook overeengekomen in welke prijscategorie deze huurwoningen in deze 20 jaar komen te vallen. Deze termijn zorgt ervoor dat de huurwoningen langdurig beschikbaar zijn en de huurprijzen gedurende deze hele exploitatietermijn ook in dezelfde categorie blijven vallen.

Verdeling en urgentie

De regels van de huisvestingsverordening zijn van toepassing. De verdeling van de woningen gebeurt daarmee op een eerlijke, transparante en gelijke manier voor alle woningzoekenden. Voor de huisvesting van statushouders doen wij een beroep op en maken afspraken met woningcorporaties. Die afspraken met de corporaties zijn op het niveau van de woningvoorraad: de woningen moeten namelijk wel passen bij de beoogde doelgroep. Tot slot is voor dit plan in het programma nadrukkelijk meegegeven dat er 32 woningen voor begeleid wonen komen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3

Indiener vraagt in de zienswijze of de Omgevingsvisie ook voor dit plan van toepassing is. Daarin is namelijk aangegeven dat er geen hoge torenflats in het midden van een wijk worden gesitueerd,

maar juist aan de rand van de wijk. Aan de rand van de Marco Pololaan ligt nu een braakliggend terrein dat is bestemd voor tijdelijke woningen en een school, maar misschien zou het project qua locatie daarmee geruild kunnen worden. De huidige locatie van het project borgt volgens indiener geen goede ruimtelijke ordening. Het plan lijkt ook niet in lijn met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland. De bewoning hier kan wel, maar niet zo hoog.
Daarbij wijst indiener op de bestaande kwaliteit van de natuur. De algemene zorgplicht moet goed in acht genomen worden om te vermijden dat bomen door de werkzaamheden alsnog niet behouden kunnen worden. Indiener brengt naar voren dat ook op andere locaties stukjes groen worden weggehaald en dat is niet wenselijk.
Daarnaast stelt indiener voor om op de locatie een tiny forest te realiseren, dat ook als klaslokaal gebruikt kan worden. Bomen en bos zorgt voor verkoeling en kinderen in Kanaleneiland komen niet snel in aanraking met andere bosgebieden. De aanwezige badjes voor kinderen zijn erg stenig. Daarbij vraagt indiener hoe het met deze ontwikkeling zit wat betreft wind en beschaduwing.
Indiener vraagt waarom de religieuze functie hier wordt wegbestemd, omdat veel minderheden vragen om een kerkgebouw. Daarbij kan een buurthuisfunctie ook goed dienen voor huiswerkplekken in combinatie met een tiny forest.
Tot slot brengt indiener naar voren dat de online informatieavond slecht te verstaan was, waardoor dit niet goed verlopen is. Zij geeft daarbij aan dat er een nieuwe informatieavond zou moeten plaatsvinden in de zaal van het Leger des Heils.

Locatie en hoogte van het project
Indiener vraagt in haar zienswijze of de Omgevingsvisie voor dit project van toepassing is, gelet op de locatie en de bouwhoogte van de bebouwing. De huidige locatie van het project borgt geen goede ruimtelijke ordening en het plan is niet in lijn met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland.

Reactie

Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk
De omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is vastgesteld op 1 december 2022 en is geldend voor het plangebied. Op 31 mei 2022 is de bouwenvelop voor Marco Pololaan 111-117 vastgesteld. Hierin staan de eisen, wensen, uitgangspunten en voorwaarden voor het plan. Deze zijn in lijn met de omgevingsvisie voor de wijk. Ook de stedenbouwkundige visie voor het plangebied en de wijk staan in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk beschreven. De voorgenomen ontwikkeling past ook binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied.

In de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is aangegeven waar er in de wijk ruimte is voor verdichten. Marco Pololaan 111 - 117 is hierin aangeduid als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter hoog. Het braakliggende terrein waar indiener naar verwijst staat in de omgevingsvisie aangeduid als zoekgebied voor verdichting met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Hoogbouw is op die locatie niet mogelijk. Het ruilen van het project naar het braakliggende terrein is dan ook niet mogelijk.

Stedenbouwkundige visie
De wijk Kanaleneiland is zorgvuldig ontworpen qua bebouwing. De wijk heeft een herkenbare structuur en hoogteopbouw. De zogenaamde 'stempels' vormen de hoofdstructuur van de wijk. Dit is een manier van bouwen waarbij de woongebouwen in een herhalend patroon worden gebouwd. De stempels zijn een combinatie van 5-laagse portieketageflats, 2-laagse grondgebonden woningen en op bijzondere plekken 7-laagse bebouwing. De voorzieningenstroken zijn juist herkenbaar door de overwegend lagere bebouwing. Langs de hoofdinfrastructuur is een afwisseling van 4- en 5-laagse portieken met 11-laagse flats en enkele hogere torens.

Het respecteren van de ruimtelijke opzet van de wijk is het uitgangspunt, ook bij vernieuwingen. De van oudsher herkenbare opbouw van afwisseling van lagere en hogere gebouwen, zoals in de stempels of langs de infrastructuur, blijft ook in de toekomst het uitgangspunt.
In de zogenaamde "stempels" van Kanaleneiland is er vanaf 2010 een grote renovatieslag gaande. Hierdoor is de stempelstructuur erg gaaf en intact gebleven.

Door deze structuur zit er vanuit stedenbouw en cultuurhistorie weinig ruimte tot verdichten in de stempelstructuur: deze krachtige structuur is de basis van de wijk. De stedenbouwkundige ruimte voor verdichting in de wijk is wel goed denkbaar in de voorzieningenstroken van de wijk. Dit geldt ook voor de locatie Marco Pololaan 111-117. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het creëren van contrast met de stempelstructuur door onder andere de bouwhoogte en de gebouwvorm en daarbij het versterken van het groen.

Op een aantal specifieke plekken kan worden gedacht aan hoogbouw ter markering van de locatie, zoals op deze locatie aan Marco Pololaan 111-117. De locatie ligt naast het Marco Poloplantsoen in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer op zichzelf staande bebouwing (niet onderdeel van een strenge en strakke opzet) met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaam verkeersroute, is aanleiding tot het maken van een bijzonder (wijk)accent.

Voor een nadere toelichting op het wijkaccent en de bouwhoogte op deze locatie binnen de Omgevingsvisie, zie onze reactie onder het kopje 'bouwhoogte van de bebouwing' bij zienswijze 1.

Bomen, groen in de wijk, tiny forest en invulling van het plangebied
Indiener vraagt zich af of bepaalde bomen ondanks de werkzaamheden voor de ontwikkeling wel behouden kunnen worden. Indiener verwijst daarbij naar het wegvallen van andere stukjes groen bij werkzaamheden en stelt daarbij voor om op de plek als buurthuisfunctie met huiswerkplekken en een tiny forest te benutten. Daarbij stelt indiener de vraag waarom de religieuze functie hier wegbestemd wordt, terwijl hier wel behoefte aan is.

Reactie
Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet aan algemene randvoorwaarden worden voldaan. Deze randvoorwaarden gelden ter bescherming en behoud van de bomen in en nabij het plangebied. Voor 7 bomen in het plangebied is geconcludeerd dat deze dicht op de werkzaamheden staan en deze bomen zijn daarom als kwetsbaar aangemerkt. Voor deze bomen moeten daarom aan aanvullende specifieke randvoorwaarden worden voldaan, zodat deze beschermd blijven en behouden kunnen worden. Zo mag er bijvoorbeeld geen opslag van bouwmaterialen of machines onder de bomen plaatsvinden. Een nadere beschrijving van de randvoorwaarden ter bescherming van de bomen is terug te lezen in paragraaf 5.12 en de daarbij behorende bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast de te verplanten bomen dienen er 18 bomen te worden gecompenseerd. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Als gemeente delen wij met indiener het belang van natuur en groen, zoals ook opgenomen in de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk. Met dit plan vergroenen we dan ook zoveel mogelijk in, om en op het gebouw. Het plangebied zelf wordt zo groen en ecologisch mogelijk ingericht, volgens het principe 'groen, tenzij'. Het plangebied is momenteel voor ongeveer 20% onverhard. In het plan voegen we extra groen toe aan de randen van het plangebied en tussen de nieuwbouw en de school in. In de nieuwe situatie wordt het plangebied daardoor voor ongeveer 35% onverhard. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt er rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie, flora en fauna.

Wij stellen de suggesties van indiener voor vergroening op prijs, maar helaas zien wij geen mogelijkheden in het plangebied voor het aanleggen van een Tiny Forest. Mogelijk zijn elders in de buurt wel mogelijkheden hiertoe. Voor meer informatie kunt u terecht op: Tiny Forests in Utrecht | gemeente Utrecht*.*

Binnen deze ontwikkeling wordt de functie 'maatschappelijk' mogelijk gemaakt binnen de drielaagse plint. Dit is geen andere bestemming dan waar een kerkgebouw onder valt. In dit geval

wordt in de feitelijke invulling echter de nadruk gelegd op het zorgcentrum en de woningen daarbij voor zorgbehoevenden. De buurtkamer en de kerk, die hier gesitueerd waren, zijn naar Marco Pololaan 10 verhuisd. Daar worden alle activiteiten voortgezet, inclusief die van de kerk. Op Marco Pololaan 10 is ook een plek gevonden voor JOU.

Verkoeling en beschaduwing in het plangebied

Indiener heeft in haar zienswijze kenbaar gemaakt dat de kinderbadjes in de wijk erg stenig zijn en dat indiener vragen heeft over verkoeling en wind in het plangebied.

Reactie

Er moet een prettig woon- en leefklimaat worden geborgd bij de totstandkoming van een ontwikkeling. Daar zijn aspecten zoals bijvoorbeeld wind en hittestress belangrijke onderdelen van.

Voor deze ontwikkeling is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de toekomstige situatie de windsituatie rondom het plangebied geschikt is voor alle voetgangersactiviteiten (langdurig zitten, slenteren en doorlopen). Alleen nabij de noordwestelijke hoek van de nieuwbouw is een zone waargenomen die geschikt is voor de activiteit slenteren en doorlopen. De conclusie over het gehele gebied in de toekomstige situatie is dat er geen kans op windhinder aanwezig is. Dit aspect staat dan ook niet in de weg aan een goede ruimtelijke ordening.

De speelbadjes zijn niet binnen de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan gesitueerd, waardoor deze niet meegenomen worden in de afweging of er een goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling geborgd is. Wel is het zo dat de bestaande speelplaats en het spetterbadje waar indiener op doelt inderdaad erg stenig zijn en dit heeft de aandacht van de gemeente. Buurtbewoners zijn samen met het wijkbureau aan het kijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn vanuit de Buurtagenda. Voor meer vragen hierover kunt u terecht bij het wijkbureau.

Voor de ontwikkeling wordt uiteraard wel rekening gehouden met het beperken van hittestress. Zo zijn er veel bomen in het plangebied gesitueerd, waarmee de hittestress beperkt wordt. Ook wordt in het plangebied onder andere gebruik gemaakt van groene daken voor waterbuffering en beschaduwing en het percentage verharding in het plangebied neemt ten opzichte van de huidige situatie af. Het plangebied wordt daarmee klimaat-robuuster.

Informatieavond

Indiener heeft tot slot aangegeven dat de informatieavond slecht verstaanbaar was. Door het slechte verloop van die informatieavond zou er een nieuwe informatieavond moeten plaatsvinden in de zaal van het Leger des Heils.

Reactie

Het is jammer te vernemen dat de online informatiebijeenkomst niet goed verstaanbaar was. Op 23 maart 2022 is er echter een extra bijeenkomst geweest in het buurtcentrum, waarbij over het plan en het (be)houden van buurtactiviteiten in de wijk is gesproken. Een extra bijeenkomst wordt voor de totstandkoming van het bestemmingsplan niet meer georganiseerd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 4

Indiener geeft aan dat het met verkeer al heel druk is op de Marco Pololaan en de Columbuslaan in Kanaleneiland. Daarbij vraagt indiener hoe deze drukte wordt opgelost met meer mensen en meer auto's.

Reactie

We hebben begrip en herkennen de zorg van indiener over de verkeersdruk in de wijk. In de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk is in breder perspectief opgenomen hoe omgegaan zal worden met verkeer in de wijk. Zo zal in Kanaleneiland de verkeersstructuur worden aangepast en onder andere zal doorgaand verkeer uit de subbuurten geweerd worden. Zo zullen er maatregelen getroffen worden om doorgaand verkeer tegen te gaan door bijvoorbeeld de maximaal toegestane snelheid te verlagen, straten te versmallen of verkeerknips toe te passen. De auto krijgt een minder dominante rol en de nadruk wordt gelegd op het langzaam verkeer.

Voor de ontwikkeling van het project is een berekening uitgevoerd om de nieuwe verkeersgeneratie in beeld te brengen. Deze berekening laat inderdaad een toename van verkeer ten opzichte van de bestaande situatie zien. Dat is ook logisch, aangezien met de ontwikkeling ook een toename van verkeersdeelnemers komt. Uit zowel de berekeningen als de metingen blijkt echter dat er nog voldoende ruimte op het netwerk is om deze toename op te kunnen vangen.
Ook op kruispuntniveau, ter hoogte van de Afrikalaan en de aansluiting met de Vasco da Gamalaan, blijkt dat de wachttijden beperkt zijn en dat de toename van de nieuwe ontwikkeling hierbinnen ook nog goed opgevangen kan worden.

De conclusie hieruit is dan ook dat op basis van de berekeningen en metingen er op dit moment geen noodzaak is voor het treffen van aanvullende maatregelen. Wel wordt het netwerk, ook na realisatie van het project, goed in de gaten gehouden. Mocht het dan alsnog nodig zijn om eventuele maatregelen te treffen voor de verkeersdrukte, dan kunnen deze meegenomen worden met de geplande (en direct aangrenzende) ontwikkelingen in de openbare ruimte van Kanaleneiland Zuid.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Ontwerp, juni 2023



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Inhoudsopgave

Bijlagen regels 3

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 4

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 23

Bijlage 3 Lijst van horeca-activiteiten 26

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing/niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
i.e.	inwonereenheden
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
L	luchtverontreiniging
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
G	goederenvervoer
P	personenvervoer
C	continu
D	divers

Indices verkeersaantrekkende werking

1.	potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
2.	potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
3.	potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	
16	12	-													
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	
17	13	-													
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	
18	14	-													
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	
19	19	-													
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	
20		-													
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	
21	17	-													
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	
25	22	-													
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	
26	23	-													
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	
2651	2351	0	Cementfabrieken:												
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2	
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:												
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:												
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	3	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3	
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	
27	24	-													
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:												
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2	
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:												
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
29	27, 28, 33	-													
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	3	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	1	
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	
32	26, 33	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1	
34	29	-													
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
35	30	-													
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2	
37	38	-													
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	2	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	3	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3	
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	1	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	-													
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1	
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2	
60	49	-													
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
601	491, 492	0	Spoorwegen:												
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3	
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2	
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1	
63	52	-													
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:												
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3	
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2	
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:												
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	2	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	3	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	3	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	2	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	2	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	3	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	1	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	1	
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	2	
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3	
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	2	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	2	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	2	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	3	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	**B1**
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	**B1**
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	**B1**
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	**B1**
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	**B1**
Ambachtelijke bierbrouwerij				**B2**
Ambachtelijke koffiebranderij				**B2**
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	**B2**
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	**B2**
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	**B2**
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	**B2**
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	**B1**
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	**B2**
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	**B1**
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	**B2**
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	**B2**
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	**B2**
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	**B2**
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	**B1**
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	**B1**
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	**A**
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	**B1**
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	**B1**
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	**B1**
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	41, 42, 43	3	45	**B1**
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	**A**

Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	**A**
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	**B1**
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	**B1**
Grafische afwerking	1814	A	2223	**A**
Binderijen	1814	B	2223	**B1**
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	**B1**
Overige grafische activiteiten	1814		2225	**B1**
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	**A**
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	**B1**
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	**A**
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	**B1**
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	**B1**
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	**B1**
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	**B1**
Post- bezorg- en koeriersdiensten	531, 532		641	**C**
Catering				**C**
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	**A**
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	**B1**

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

Bijlage 3 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Ontwerp, juni 2023



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**9**
Hoofdstuk 2	Functies	11
Artikel 3	**Groen**	**11**
Artikel 4	**Wonen**	**12**
Artikel 5	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**12**
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	14
Artikel 6	**Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen**	**14**
Artikel 7	**Bijzondere regels over bouwen**	**14**
Artikel 8	**Bouwen is toegestaan**	**14**
Artikel 9	**Bouwen met vergunning**	**16**
Artikel 10	**Bouwen is niet toegestaan**	**17**
Artikel 11	**Slopen met vergunning**	**17**
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	18
Artikel 12	**Activiteiten die niet zijn toegestaan**	**18**
Artikel 13	**Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte**	**18**
Artikel 14	**Detailhandel en bezorging**	**20**
Artikel 15	**Bedrijfsactiviteiten**	**20**
Artikel 16	**Additionele horeca**	**20**
Artikel 17	**Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca**	**20**
Artikel 18	**Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten**	**21**
Hoofdstuk 5	Grondwerk	22
Artikel 19	**Vergunning in verband met de bescherming van een functie**	**22**
Artikel 20	**Bescherming van archeologische waarden**	**22**
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	24
Artikel 21	**Aantasten van bomen of andere houtopstanden**	**24**
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 22	**Overgangsrecht**	**26**
Artikel 23	**Slotregel**	**26**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.2 (raam)Prostitutiebedrijf

Een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.6 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.7 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.10 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.11 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.12 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.13 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.14 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.15 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.16 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.17 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.18 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.19 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.20 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: Plan.

1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.25 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Definitie zoals is opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.26 Bijzondere bouwlaag

a. Een bouwlaag die aan de voorzijde of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.27 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.28 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.30 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.32 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.34 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.35 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.37 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.38 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.39 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.41 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.42 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.43 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 Hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.45 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.46 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.47 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.48 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.49 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.50 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.51 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels (Bijlage 3).

1.52 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.53 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.54 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.55 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.56 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.57 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.58 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.59 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.60 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.61 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.62 Plan

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01 van de gemeente Utrecht.

1.63 Platte afdekking

Een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag.

1.64 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.65 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.66 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.67 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.68 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.69 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.70 Wgh- inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor) die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.71 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.72 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.74 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.75 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.76 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogte- en dieptematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en

zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Groen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen- en watervoorzieningen, de vergroting van de leefbaarheid en een gezondleefklimaat voor mens en flora en fauna, stimulering van de biodiversiteit en voor voedsel en schuilgelegenheid voor dieren.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan en ook daarbij behorende activiteiten dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, gazons beplantingen, voet- en fietspaden, onbebouwde fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken en civieltechnische bouwwerken zoals duikers, bruggen, faunapassages.

Ook past de activiteit bevoorrading van het nabij gelegen gezondheidscentrum, met dien verstande dat:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergronds gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' voor maximaal 50% verharding voor laad- en losvoorzieningen is toegestaan.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' maximaal 9 autoparkeerplaatsen zijn toegestaan.

3.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:
   a. Het een bouwwerk, geen gebouw zijnde is.
   b. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 3 meter bedraagt, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen, welke niet hoger mogen zijn dan 1 meter.
   c. In afwijking van de regel onder 2 sub b bedraagt de bouwhoogte van een speelvoorziening niet meer dan 4 meter.
   d. De regel onder 2 sub b geldt niet voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

3.4 Gebouwen

1. Gebouwen zijn niet toegestaan.
2. In afwijking van de regel onder 1 kan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergronds gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd.
3. In afwijking van de regel onder 1 kan zijn plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' voor de woningen uit de functie 'Wonen' balkons toegestaan, waarbij de vrije hoogte, gemeten vanaf de onderzijde van het bouwdeel tot aan het aansluitende afgewerkte maaiveld, minimaal 3 meter is.

3.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het aanleggen en gebruiken van ontsluitingswegen voor autoverkeer, met uitzondering van het gebruik door/voor de noodzakelijke bevoorrading van het gezondheidscentrum;
2. Het aanleggen en gebruiken van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. Het aanleggen en gebruiken van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen, met uitzondering van de regel in lid 2 onder 3 van dit artikel;
4. activiteiten die bomen aantasten
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 4 Wonen

4.1 Doel van de functie

De locaties met de functie 'Wonen' zijn bedoeld voor woningen met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Binnen de locatie met de functie 'Wonen' zijn maximaal 240 woningen toegestaan, waaronder begrepen de woningen als bedoeld onder sub 2. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van water, waterbeheer, waterberging, onbebouwde parkeervoorzieningen, tuinen, bergingen, erven en terreinen, met dien verstande dat:

1. binnen de functieaanduiding 'maatschappelijk' het op de begane grond (eerste bouwlaag) is toegestaan om maatschappelijke voorzieningen te realiseren.
2. binnen de functieaanduiding 'maatschappelijk' ook zorgwoningen op de tweede en derde bouwlaag zijn toegestaan.
3. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergronds gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.
4. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting ten behoeve van een ondergronds gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.

4.3 bouwen op locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

4.3.1 gebouwen

1. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw overschrijdt de bouwhoogte zoals opgenomen in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet.
3. In afwijking van de regel onder lid 4.3.1 sub 1 is het ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing 1' toegestaan om vanaf de vierde bouwlaag te bouwen tot een maximale bouwhoogte van 48 meter.
4. In afwijking van de regel onder lid 4.3.1 sub 1 is het ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing 2' toegestaan om vanaf de vierde bouwlaag te bouwen tot een maximale bouwhoogte van 30 meter.
5. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' kan een ondergronds gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
3. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van de regels onder 1 en 2 mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, waterberging en waterbeheer, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, duikers, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, civieltechnische bouwwerken en kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergronds gebouwde parkeervoorziening

is toegestaan.

5.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

5.3.1 Gebouwen

1. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m2 per gebouw.
2. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergronds gebouwde parkeervoorziening toegestaan

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 6 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

6.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 7, lid 7.2, die altijd van toepassing is.

6.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

6.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

6.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

- het straatpeil heeft aangegeven en
- de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of
- heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 7 Bijzondere regels over bouwen

7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

7.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 13, lid 13.3.

Artikel 8 Bouwen is toegestaan

8.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

8.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

8.3 Dakterrassen

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 8.3 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
   b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
   c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
   d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
   e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
   f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

8.4 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit plan.

8.5 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 9 Bouwen met vergunning

9.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

9.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;

- de beleving van het lint niet verslechtert,
- de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
- de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
- het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;

e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
- niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
- qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
- de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
- het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.

9.4 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 8, lid 8.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 8, lid 8.1.

9.5 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 10 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 6 tot en met 9 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 11 Slopen met vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 12 Activiteiten die niet zijn toegestaan

12.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 13, zijn verboden.

12.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 13 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

13.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

13.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 mogen meerdere huishoudens in een woning wonen, wanneer voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
   a. de eigenaar van de woning verhuurt de woning aan maximaal drie huishoudens en deze huishoudens bestaan gezamenlijk uit maximaal 3 volwassenen, ontvangers van mantelzorg niet meegerekend,
   b. de eigenaar van de woning heeft een vergunning of een schriftelijke toestemming van

burgemeester en wethouders die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
c. de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning heeft sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. de eigenaar kan aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

13.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

13.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

13.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 12, lid 12.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 12, lid 12.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal

woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 14 Detailhandel en bezorging

14.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

14.2 Bezorging van goederen

1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:
   a. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
   b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 15 Bedrijfsactiviteiten

15.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

15.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m^2 per bedrijf bedragen;

Artikel 16 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m^2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m^2 of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 17 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

17.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

17.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

17.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 18 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

18.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

18.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 19 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

19.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

19.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 19.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

19.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 20 Bescherming van archeologischewaarden

20.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 19 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
   a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

20.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 19 en lid 20.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50cm onder het maaiveld.

20.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 20.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

20.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 20.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 20.1 of lid 20.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 19 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 21 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

21.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod van lid 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

21.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

21.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 21.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

21.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door het college op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
   d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen,

bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

21.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

21.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

21.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

21.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Ontwerp, juni 2023



Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Juridische aspecten 8
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 13

2.1 Rijksbeleid 13
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 18
2.3 Gemeentelijk beleid 22
2.4 Conclusie 38

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 39

3.1 Beschrijving van het plangebied 39
3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 40
3.3 Conclusie 40

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 41

4.1 Projectbeschrijving 41
4.2 Verkeer en openbare ruimte 43

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 49

5.1 Inleiding 49
5.2 Milieueffectrapportage 49
5.3 Bedrijven en milieuzonering 49
5.4 Geluidhinder 52
5.5 Trillingen 53
5.6 Geur 53
5.7 Externe veiligheid 53
5.8 Ontplofbare Oorlogsresten 55
5.9 Luchtkwaliteit 55
5.10 Bodem 57
5.11 Natuurbescherming 58
5.12 Bomen 60
5.13 Water en klimaatadaptatie 64
5.14 Archeologie 71
5.15 Kabels en leidingen 74
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 74
5.17 Gezond stedelijk leven 75
5.18 Toegankelijkheid 76
5.19 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen 77
5.20 Energie 78
5.21 Conclusie 79

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 81

6.1 Economische uitvoerbaarheid 81
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 81
6.3 Handhaving 82

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 85

7.1 Structuur van de regels 85
7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 85
7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) 86
7.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 87
7.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 94
7.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 103
7.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 104
7.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 109
7.9 Bijlagen bij de regels 109
7.10 Lijst van Bedrijfsactiviteiten 113

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De eigenaren van het perceel willen de locatie herontwikkelen naar een gezondheidscentrum en 240 woningen. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen aan de Marco Pololaan 111-117 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Op 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet de Wet ruimtelijke ordening vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat voor vrijwel de hele gemeente gaat gelden, staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden. De regels van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn ook aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De toelichting van die regels is te vinden in hoofdstuk 7.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Utrechtse wijk Kanaleneiland. Het plangebied is gelegen aan de zuidoost kant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Marco Pololaan, het Marco Polopark en aan de noordwestzijde door de Da Costaschool. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.



Afbeelding 1 Begrenzing

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen en verordeningen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk

Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk.	19 maart 2015	30 november 2017 (geconsolideerd)
Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht	2 februari 2023	

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder. Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.
Dit plan maakt gebruik van de mogelijkheid om beleidsregels te gebruiken bij de onderwerpen:

- parkeergelegenheid realiseren;
- splitsen en omzetten van woningen;
- transformeren naar woningen in de wijken Binnenstad, Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen; en
- particuliere vakantieverhuur.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Als dit plan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Met het opnemen van regels over het kappen van een boom is dit plan ook "breder" dan een gewoon bestemmingsplan.

1.4.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken. Dit plan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid.

Artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit plan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die:

1. planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet, en
2. waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst.

Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de commissie ruimtelijke kwaliteit, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 26 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: AMvB; een AMvB is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 AMvB's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen overhevelen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de Apv over het kappen van een boom.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit plan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit plan is een eerste stap naar het omgevingsplan. De regeling van dit plan heeft namelijk een structuur die het overzetten van de regels naar het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet de bestemmingsplannen zal vervangen makkelijker maakt. De algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 kunnen bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit plan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte te veel verkeerslawaai is.

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

1.4.2.4 Nieuwe termen

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.
De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit plan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het plan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via artikel 1.56 heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit plan bevat verder kapregels uit de Apv. Ook de regels voor de bescherming van de archeologische waarden zijn opgenomen, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling en de archeologische vergunning wil onderbrengen onder het systeem van de Wabo en de Omgevingswet.

1.4.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit plan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.
De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit plan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen op locaties met de aanduiding 'overige zone - Omgevingskwaliteit'. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die in die zone gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het plan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het plan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het plan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden. En de gemeente toetst natuurlijk ook of zo'n initiatief voldoet aan de wet en aan de verordening van de provincie.

1.4.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels. Op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	bouwvergunning technische toets	*toets aan planologie (bestemmingsplan)*
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	*nee*
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja

Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;
  voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met het bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
  voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 8, lid 8.5, onder b) van dit plan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

In de bijlagen zijn de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken en overige relevante stukken opgenomen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten
De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik

van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied
Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalige kerk, een gezondheidscentrum en parkeervoorzieningen mogelijk. De herontwikkeling draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 240 woningen en een nieuw gezondheidscentrum. In dit project wordt ingezet op voldoende (ondergronds) parkeren om de buurt niet te belasten met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Het terrein rondom het gebouw met de twee woontorens krijgt een groene inrichting.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied
De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Dit geldt ook voor het Rarro. Er zijn vanuit het Barro en het Rarro geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan. Het plangebied valt ook niet binnen een radarverstoringsgebied.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte
De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied
Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door

bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Gebiedsontwikkeling per regio (betekenis voor Utrecht)
Het kabinet heeft voor 9 regio's in Nederland opgaven van nationaal belang uitgewerkt. Het gaat hierbij om doelen die voor Rijk en regio van belang zijn. Voor Utrecht geldt daarbij dat Utrecht belangrijk is als het gaat om de verbinding van autowegen, spoorwegen en vaarwegen. Station Utrecht Centraal heeft daarbij een centrale rol. Ook speelt de regio Utrecht een belangrijke rol bij de verdere ontwikkeling van de topsector Life Sciences.

Plangebied

Dit plan bestaat uit een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, aangezien er sprake is van sloop/nieuwbouw van bestaande objecten (voormalige kerk en gezondheidscentrum), dat wordt begrenst door de naastgelegen school (de Da Costaschool) en het Marco Polopark. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 240 appartementen verdeeld over twee woontorens van respectievelijk 6 en 12 verdiepingen boven een drielaagse plint. In de woontorens worden 53 zelfstandige sociale woningen gerealiseerd, waarvan 21 woningen bedoeld zijn voor ouderen en 32 woningen bestemd zijn voor begeleid wonen. Daarnaast worden in de woontorens 79 huurappartementen in het middensegment (waarvan 25% voor ouderen bestemd zijn) en 108 huurappartementen in het vrije segment gerealiseerd. Van zowel het middensegment als het vrije segment zijn 25% van de woningen bestemd voor ouderen. Ook is er ruimte voor voldoende parkeren en een zorgcentrum.

Het onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 240 woningen mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit bestemmingsplan is daarmee 'ladderplichtig'.

Daarnaast maakt het plan circa 2.055 m^2 bvo aan een zorgcentrum met apotheek mogelijk. In de huidige beheersverordening is er reeds sprake van een gezondheidscentrum. Deze wordt geïntegreerd in de nieuwe gebouwen, waarbij het bebouwde oppervlak per saldo niet toeneemt. Uit jurisprudentie blijkt dat een verplaatsing van een functie die al was toegestaan binnen hetzelfde gebied, waarbij het bebouwde oppervlakte niet toeneemt, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarmee is het zorgcentrum niet ladderplichtig.

De parkeerplaatsen die worden voorzien zijn ondergeschikt aan de overige functies en zijn daarmee niet ladderplichtig.

Beschrijving behoefte

Kwantitatieve behoefte

Het woonbeleid van de gemeente Utrecht met daarin de speerpunten en ambities is vastgesteld in de woonvisie (2019). Op korte termijn zijn 5 speerpunten benoemd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie; We gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken.
- Meer gemengde wijken; De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming; We willen dat er meer woningaanbod (vrij)komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de middencategorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere doorstroming).
- Een (t)huis voor iedereen; We streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. We zorgen binnen een redelijke termijn voor huisvesting voor Utrechters die onze hulp het hardst nodig hebben.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid; We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

In wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen vraagt de gemeente corporaties via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment, zodat kwetsbaren minder geconcentreerd worden gehuisvest. Het gericht inzetten

van het huurbeleid, zoals bijvoorbeeld het tweehuren beleid, door de corporaties is hiervoor een mogelijkheid. De gemeente betrekt hierbij ook andere (zorg)partners en zoeken naar mogelijkheden om combinaties aan te gaan. Naast een inhaalslag in de middencategorie ziet de gemeente een grote vraag naar woningen in het sociale segment. Ook in dit segment laat de gemeente het woningaanbod groeien.

Actieplan Middenhuur actualisatie 2017

Utrecht groeit, en doet dit volgens het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij een van de aandachtspunten. Middenhuur is hierin een categorie die van belang is voor de doelgroepen net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Daarom is het volgende uitgangspunt opgenomen:

Een gebruikersoppervlak (GBO) van minimaal 50 m^2 bij een kale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, oplopend naar een GBO van minimaal 80 m2 bij aanvangshuur van € 950,- per maand.

Bevolkingsprognose

Op 1 januari 2021 telde Utrecht 359.355 inwoners. Utrecht verwachten dat Utrecht in 2028 voor het eerst meer dan 400.000 inwoners heeft. Dit is een jaar later dan de prognosecijfers 2020 lieten zien.

Het plangebied is gelegen in de wijk Zuidwest, in de subwijk Kanaleneiland. Alle wijken zullen in de periode tussen 2019 en 2040 een groei van het inwonertal laten zien. De prognosecijfers tonen dat Zuidwest naar verwachting de grootste wijk wordt in 2040. Alle Utrechtse wijken zullen in de periode tot 2040 groeien. Zuidwest krijgt er naar verwachting tot 2040 ruim 32.000 inwoners bij en wordt met meer dan 70.000 inwoners de grootste wijk.

Woningbouwopgave

In 2018 is in opdracht van de regio U10 en de provincie Utrecht een regionaal onderzoek uitgevoerd waarbij een inschatting is gemaakt van de woningbehoefte voor de regio Utrecht (U16). Voor de periode 2017-2040 is voor de U16 een huishoudengroei geprognotiseerd van 90.000 en er wordt uitgegaan dat er 14.000 woningen vervangen moeten worden na sloop. In de periode van 2017 tot 2040 moeten er dus 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht (16 gemeenten) om het bestaande tekort niet verder op te laten lopen. Hiervan zijn er 60.000 woningen voor de stad Utrecht (Primos, 2019; MPR, 2020).

Om te komen tot een langdurig hoog bouwtempo stuurt de gemeente op de ambitie om de komende vier jaar te komen tot een verhoogde bouwproductie van 4.500 woningen per jaar, waarvan minimaal 35% sociale huur en minimaal 25% middensegment. Minimaal omdat 'overproductie' nodig is om uiteindelijk de ambities te kunnen behalen (MPR, 2020). Tussen 2020-2030 zullen er in de gemeente Utrecht 31.263 woningen gebouwd moeten worden om in de vraag te kunnen voorzien.

Woondeal regio Utrecht

Zestien gemeenten in de regio Utrecht hebben in 2019 met het Rijk en de Provincie een Woondeal voor Utrecht gesloten. In 2022 is de Woondeal geactualiseerd. De Deal heeft als belangrijkste doel: de woningbouwproductie versnellen, de betaalbaarheid vergroten en excessen aanpakken. Er ligt een grote opgave voor extra woningen tot 2030; die opgave wil de regio Utrecht bereiken met de Woondeal Utrecht.

Het uitgangspunt is dat de regio wilt groeien in balans: alle functies die een regio nodig heeft (woningen, werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen, natuur, groen, mobiliteit, energie) moeten meegroeien met het aantal inwoners. Een integrale aanpak waarbij het niet alleen gaat om stenen stapelen, maar om leefgemeenschappen bouwen. Zo wordt er gezorgd voor een gezonde, duurzame leefomgeving in de steden, dorpen en wijken. De regio kiest voor verdichting en het primair bouwen bij OV-knooppunten. Door hier te bouwen wordt wonen gecombineerd met werken en bereikbaarheid en blijft er ruimte voor de energietransitie en groene kwaliteit.

Toekomstig aanbod

Uit de raadsbrief van 3 maart 2020 volgt de meest actuele planvoorraad in de gemeente Utrecht. Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. De harde planvoorraad volgens de gemeente zijn ook woningbouwontwikkelingen die zijn vastgesteld in een intentiedocument of omgevingsvisie, alsmede plannen die onderdeel zijn van de gemeentelijke grondexploitaties en vastgestelde prestatieafspraken. Deze zijn apart opgenomen in tabel 3, maar benadrukt moet worden dat voor de ladder plannen hard zijn als deze zijn vastgesteld in een bestemmingsplan. In de gemeente Utrecht zijn er voor 13.760 woningen aan toekomstige harde bouwplannen (definitie ladderonderbouwing).

Woningbehoefte

Als de bouwopgave afgezet wordt tegen de harde planvoorraad (definitie ladderonderbouwing) dan blijkt er nog een behoefte aan 17.503 woningen te zijn in de periode 2020-2030.

Kwalitatieve behoefte

In het Meerjaren Perspectief Ruimte van gemeente Utrecht (2020) is opgenomen dat de 'harde' plancapaciteit (volgens definitie gemeente) voor 32% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 7% zelfstandige studenteneenheden en 25% reguliere sociale huurwoningen. Dat er een kleine stijging zien in het percentage reguliere sociale huur in de plancapaciteit is positief, maar gegeven het streven deze voorraad richting 2040 op peil te houden (35%), nog niet voldoende.

De belangrijkste doelgroepen voor middenhuur zijn net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Door recent overheidsbeleid en de huidige marktontwikkelingen is het voor deze groepen steeds lastiger geworden om een passende woning wat betreft prijs en oppervlakte te vinden op de Utrechtse woningmarkt. Uit onderzoek blijkt dat de middenhuur-doelgroepen behoefte hebben aan woningen van minimaal 50 m^2 (gemeente Utrecht, 2017).

Uit de regionale woningmarktanalyse van Companen (2018) blijkt dat de opgave voor sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht voor tweederde uit appartementen bestaat. Voor middenhuur bestaat de behoefte voor 70% uit appartementen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd aanbod van woningen. Daarnaast wordt er gevarieerd in huurprijs, waarbij een groot gedeelte specifiek wordt gerealiseerd voor senioren. De appartementen worden zodanig levensloopbestendig ontworpen dat dit plan voorziet in huisvestingsbehoefte van de bewoners gedurende de verschillende levensfasen, conform het uitvoeringsprogramma 'Utrecht toegankelijk voor iedereen'.

De woningen voldoen aan de kwalitatieve standaarden en de duurzaamheidseisen van BENG1. Daarnaast krijgen de woningen een hoogwaardige uitstraling middels wonen in het park. Er is dus tevens een kwalitatieve behoefte naar woningen in de (sociale) huursector.

Conclusie

Om de herontwikkeling van de Marco Pololaan 111-117 mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

In de periode van 2017 tot 2040 moeten er dus 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht (16 gemeenten) om het bestaande tekort niet verder op te laten lopen. Hiervan zijn er 60.000 woningen voor de stad Utrecht.

De wijk Zuidwest krijgt er naar verwachting tot 2040 ruim 32.000 inwoners bij en wordt met meer dan 70.000 inwoners de grootste wijk.

In de gemeente Utrecht zijn er voor 13.760 woningen aan toekomstige harde bouwplannen (definitie ladderonderbouwing).

Als de bouwopgave afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan blijkt er nog een behoefte aan 17.503 woningen te zijn in de periode 2020-2030.

In de harde planvoorraad wordt het beoogde percentage sociale huur (35%) nog niet gehaald. De woningbouwopgave voor sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht bestaat voor tweederde uit appartementen. Voor middenhuur bestaat de behoefte voor 70% uit appartementen. Er is dus tevens een kwalitatieve behoefte naar woningen in de sociale huursector.

De herontwikkeling voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO^2. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt

aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

PROVINCIAAL

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is in maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's
De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. Stad en land gezond
   Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust
   Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. Duurzame energie
   Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. Vitale steden en dorpen
   Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
   Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
   Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw
   Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Uitvoering
In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied
Met deze herontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en de woningbouwopgave van Utrecht. Gezien de vraag naar woningbouw is de herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie wenselijk. De locatie krijgt hierdoor een nieuwe toekomstbestendige functie (woningen en zorgcentrum) en een passende groene inrichting.

Wat betreft het ontwerp van het gebouw en de inrichting van openbaar toegankelijk gebied, wordt er aangesloten op enerzijds de Marco Pololaan en anderzijds aan het achterliggende Marco Polopark. Daarnaast sluit het bouwvolume qua positionering ook aan op de naastgelegen school. Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid om de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te lossen. Dit plan voldoet daarom aan de ambitie van de Omgevingsvisie.

In de Interim Omgevingsverordening is vooral artikel 9.15 (instructieregel verstedelijking) relevant voor het onderhavige plan. In dit artikel is vastgelegd dat een plan kan voorzien in nieuwe woningbouw als het past binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. Daarna moet de duurzame verstedelijkingsladder worden toegepast. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zie hiervoor ook de beoordeling in paragraaf 2.1.3.

Naast de hiervoor genoemde regels voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende algemene regels voor het plangebied:

- Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid: een plan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. In het bestemmingsplan moet dit gemotiveerd worden. Indien uit de analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een mobiliteitstoets uitgevoerd. Voor de toetsing aan deze regel wordt verwezen naar paragraaf 4.2;
- Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied: een plan dat betrekking heeft op locaties binnen dit gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Het plangebied ligt binnendijks, is reeds volledig verhard en betreft een ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.13

2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied
Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling van een voormalige kerk en gezondheidscentrum aan de Marco Pololaan mogelijk. Dit draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 240 appartementen en circa 2.055 m^2 bvo zorgcentrum. Het zorgcentrum biedt naast het aanbieden van de nodige zorg, ook arbeidsplaatsen. Hierdoor wordt er een bijdrage geleverd aan het bedrijfsleven en het economisch profiel van Utrecht.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekennetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

Plangebied

Het plangebied en de directe omgeving worden niet gekenmerkt door hoge historische of monumentale waarden. Het betreft een relatief jong ontwikkelingsgebied; er staan geen monumentale panden. De katholieke kerk heeft een betonnen gevel herbruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, welke kerkelijk erfgoed is. Voor de ontwikkeling wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om deze gevel met 'glas in beton' en 'wasbak' op een passende manier in de nieuwbouw kan worden gebruikt.

De herontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie, Interim omgevingsverordening en de in voorbereiding zijnde Omgevingsverordening van de provincie.

REGIONAAL

2.2.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw
Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties
Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden
De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt.
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken.
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden.
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd.
- Daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m^2 recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.
- Enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex.
- In de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied
De herontwikkeling draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling en draagt bij aan de verdichting van de stad Utrecht en een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving.

2.2.5 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een

waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied
Met de ontwikkeling worden in het plangebied meer klimaatadaptieve maatregelen toegepast met meer groen en waterpasserende verharding. In paragraaf 5.13 wordt nader ingegaan op water in en om het plangebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord 2022-2026 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' gepresenteerd.

Utrecht is een stad om van te houden. De stad beweegt: er wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat. De belangrijkste onderwerpen voor de nieuwe bestuursperiode zijn: De groeiende ongelijkheid in de stad: we zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. Juist in een succesvolle stad als de onze laten we mensen niet vallen.

De grote woningnood: met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen we ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen.

De klimaatcrisis: we kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis.

Naast deze 3 grote opdrachten zien we ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat we als gemeente al jaren hebben: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken.

Ongelijkheid bestrijden: ongelijk investeren voor gelijke kansen

Onze aandacht gaat vooral naar Utrechters met wie het niet vanzelf goed gaat. We passen het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' toe. Dat houdt in dat de middelen die we beschikbaar hebben als gemeente gaan naar de mensen die dit het hardst nodig hebben. We sturen bij als we zien dat het niet vanzelf goed komt. Zo breiden we bijvoorbeeld de wijkaanpak, die de afgelopen periode is gestart in Overvecht, uit naar een aantal andere wijken en buurten. We gunnen onze Utrechtse jongeren een goed perspectief. Want van een goede start, heb je de rest van je leven profijt. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hier allemaal van belang.

Wooncrisis aanpakken: betaalbaar wonen, goede voorzieningen

Wij vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft met oog voor de bestaande inwoners en een verwelkomende houding richting nieuwe Utrechters. Maar groei is geen doel op zich en het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er zowel voor rust als reuring ruimte gemaakt moet worden. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En dat het voorzieningenniveau in de wijken op peil komt en blijft. We investeren de komende jaren fors in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd wordt. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen we als overheid in bij excessen op de woningmarkt. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

Klimaatcrisis tegengaan

Om de klimaatcrisis te bestrijden hebben we geen tijd meer te verliezen: wat we de komende 50 jaar doen, zal nog duizenden jaren effect hebben en wat we zeker weten is dat het niet vanzelf goed komt. Wij voelen daarom de verantwoordelijkheid om het onderste uit de kan te halen. Dat doen we door alle mogelijkheden te benutten voor duurzame energieproductie binnen onze gemeentegrenzen. Door met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag te gaan met energiebesparing. Door als overheid een stap naar voren te zetten. En door verder te blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen. Daarmee lossen we als stad de klimaatcrisis niet in ons eentje op, maar doen we binnen onze mogelijkheden wel alles om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak.

Plangebied
Het plangebied draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van Utrecht. Zo levert het plan een bijdrage aan het verminderen het nijpende woningtekort in de regio, met een gebalanceerd woonprogramma en woningen voor mensen met een zorgbehoefte. Daarbij zijn een deel van de woningen in de ontwikkeling bestemd voor ouderen en wordt ook de starter en doorstromer een kans gegeven. Daarbij wordt deze ontwikkeling gepaard met maatschappelijke functies. Het plan draagt bij aan de opgave om binnenstedelijk te verdichten en te vergroenen. Het plan heeft dan ook goede raakvlakken met het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
   Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.7.

Plangebied

Het plan voor de Marco Pololaan 111 - 117 levert een bijdrage aan de binnenstedelijke verdichtingsopgave, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik, gezondheid en een passende infrastructuur. In de woonvisie en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend, duurzaam en betaalbaar kunnen wonen belangrijke doelstellingen. Zo bevat het bouwplan woningen in combinatie met voorzieningen en wordt door de toegankelijkheid voor ouderen en starters ook de doorstroming bevordert. Dit sluit ook goed aan bij het coalitieakkoord '2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat', waarin doorstroming en passende woonvoorzieningen belangrijke punten in zijn. Ook wordt het plan gecomplementeerd met een groene invulling van de omgeving

Door de herontwikkeling van stedelijke ruimte en de inzet op groen en gemeenschappelijke functies wordt er een kwaliteit- en verbindingsimpuls gegeven aan de wijk en past het plan in de RSU 2040.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streven we naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;

We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied
Dit plan voorziet in de realisatie van 240 appartementen in zowel sociaal als het middenhuur en vrije sector segment. Van de beoogde midden en vrije sector appartementen zal minimaal 25% ten behoeven van ouderen worden gebouwd. Het beoogde plan bestaat uit de volgende functies:

- 53 zelfstandige sociale woningen;
  1. 32 zelfstandige zorgwoningen;
  2. 21 sociale huurwoningen voor ouderen;
- 79 huurappartementen in het middensegment;
- 108 huurappartementen in het vrije segment;
- Een zorgcentrum (2.055 m²) met apotheek.

Huisvestingsbeleid,woningvormingen omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

Plangebied
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor woningvorming, splitsen en omzetting (artikel 13.2). Het huisvestingsbeleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Vitale stadswijken, functiemengingin woonwijken (2013)
In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Plangebied

De herontwikkeling waarin dit plan voorziet faciliteert in gemengde functies door wonen te combineren met een voorziening voor maatschappelijke doeleinden, te weten een zorgcentrum. Door het opnemen van niet-woonfuncties in het bestemmingsplan en het bevorderen van functie menging binnen het plangebied past het binnen het beleidskader.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur (2018)
Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze staan in de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur.
Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed-and-Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Op grond hiervan heeft de gemeente voor particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast per 1 juli 2021 een registratieplicht ingevoerd. Vanaf 1 juli 2022 geldt er voor particuliere vakantieverhuur ook een meldingsplicht per verhuring.

Plangebied
In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van Gemeente Utrecht ten aanzien van tijdelijke verhuur.

2.3.2.2.2 Werken

Ontwikkelingskader detailhandel (2012) en Detailhandel Utrecht (2015)
Het Ontwikkelingskader detailhandel (2012) wordt gebruikt om de detailhandelsontwikkelingen te toetsen en beschrijft op hoofdlijnen de winkelstructuur in Utrecht, de verwachte marktontwikkelingen voor de komende jaren en hoe de gemeente daarmee de komende jaren wil omgaan.

Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige voorzieningenstructuur. Op basis van een strakke regie en planologie is de huidige winkelstructuur tot stand gekomen. Daarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke concentratie. De gemeente wil deze, daar waar mogelijk, ook behouden.

Detailhandel is een dynamische markt. De huidige marktomstandigheden en ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van internetaankopen, beïnvloeden de behoefte aan fysieke winkels, ook in Utrecht. Maar Utrecht groeit en kent een achterstand in het winkelaanbod. Het ontwikkelingskader beschrijft de te verwachten ontwikkelingen en maakt inzichtelijk welke uitbreidingen en toevoegingen van winkelgebieden in Utrecht gepland zijn het komende decennium. Ook beschrijft het kader op hoofdlijnen hoe we als gemeente willen omgaan met detailhandel buiten winkelgebieden.

Internetwinkels in of bij woningen:
De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Sinds de vaststelling van het Utrechts detailhandelsbeleid in 2012 is de landelijke winkelmarkt verder gestagneerd. De positie van Utrecht ten opzichte van de landelijke ontwikkeling is gunstig door de groei van de bevolking in stad en regio en de relatieve aanbodachterstand die er (nog) is. Desondanks wordt ook Utrecht geconfronteerd met de veranderde winkelmarkt. Per wijk wordt ingegaan op de stand van zaken in de winkelgebieden en het bijbehorende beleid en de te nemen acties.

Plangebied
Binnen het plangebied wordt voornamelijk voorzien in woningen. De vestiging van bedrijven aan huis is daarbij niet uitgesloten. Er worden buiten de realisatie van woningen geen mogelijkheden geboden tot de realisatie van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Het plan past daarmee binnen het beleidskader. Wel biedt het plan de mogelijkheid tot het vestigen van een zorgcentrum met apotheek. Dit is echter in de bestaande situatie ook al toegestaan, waardoor er geen strijdigheid is met beleid.

2.3.2.2.3 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 ligt het plangebied niet in de stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied conform de Actualisatie groenstructuurplan 2017 - 2030. Gelet op het feit dat het plangebied wel naast een park ligt dat wel onderdeel is van de groenstructuur, is er wel voldoende aandacht voor het principe van 'groen, tenzij'. Daarbij gaat het plangebied in de toekomstige situatie wel weer uitmaken van het park. Dit wordt bewerkstelligd door het doortrekken van de bomenrij aan de Marco Pololaan, het groen tot aan de gevel, de opennbare groene inrichting van het terrein en de extra doorsteek naar het park. In paragraaf 5.11 is op de Utrechtse Groenstructuur ingegaan.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, welke allemaal vergunningplichtig zijn. Voor de ontwikkeling wordt ingezet op op het zoveel mogelijk behouden van bomen. Binnen het plangebied kunnen 15 bomen behouden blijven. Van de 23 bomen die niet behouden kunnen worden is één

boom verplantbaar en vier bomen zijn mogelijk verplantbaar. Van de overige 17 bomen is het relevant dat slechts vier bomen daarvan inheemse soorten betreffen en de andere bomen invasieve exoten zijn. Dat laat onverlet dat de te kappen bomen volledig binnen het plangebied zullen worden gecompenseerd. Door de nieuwe aanplant aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan te planten wordt daarbij de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen versterkt.

Een uitgebreide toelichting op de in het plangebied aanwezige bomen en effecten vanuit de ontwikkeling op de bomen in en nabij het plangebied is in paragraaf 5.12 opgenomen. Het bomenbeleid vormt geen belemmering voor het plan.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)
Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied
Er is onderzoek gedaan naar de aanwezige diersoorten in het plangebied. Hierbij is ook de Utrechtse Soortenlijst betrokken. In paragraaf 5.11 Natuurbescherming van deze toelichting zal nader in worden gegaan op de aanwezige plant- en diersoorten.

2.3.2.2.4 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)
De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie “laag” met een basis van 9 meter en een subcategorie “hoog” met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied
Het plangebied valt in het Wensbeeld 2030 onder de categorie Centrale Zone. Voor het plangebied is in het Wensbeeld 2030 een maximale hoogte van 30 meter opgenomen. Het hoogteaccent is gemaximaliseerd tot maximaal 60 meter. De hoogte van de voorgenomen ontwikkeling past in zowel het accent van het Wensbeeld 2030 als in de Omgevingsvisie. Omdat het bouwwerk bestaat uit één gebouw van 6 verdiepingen op een drielaagse plint en één hoogteaccent van 12 verdiepingen op een drielaagste plint, wordt er voldaan aan het wensbeeld. De locatie is in de Omgevingsvisie aangeduid als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter hoog. De voorgenomen ontwikkeling met hoogbouw wordt gecompenseerd door het maaiveld in het plangebied maximaal te vergroenen en deze vergroening een eigen thema/karakter te geven die de identiteit van het park zal versterken en waarmee de huidige verharding zal afnemen.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)
In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden.

Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

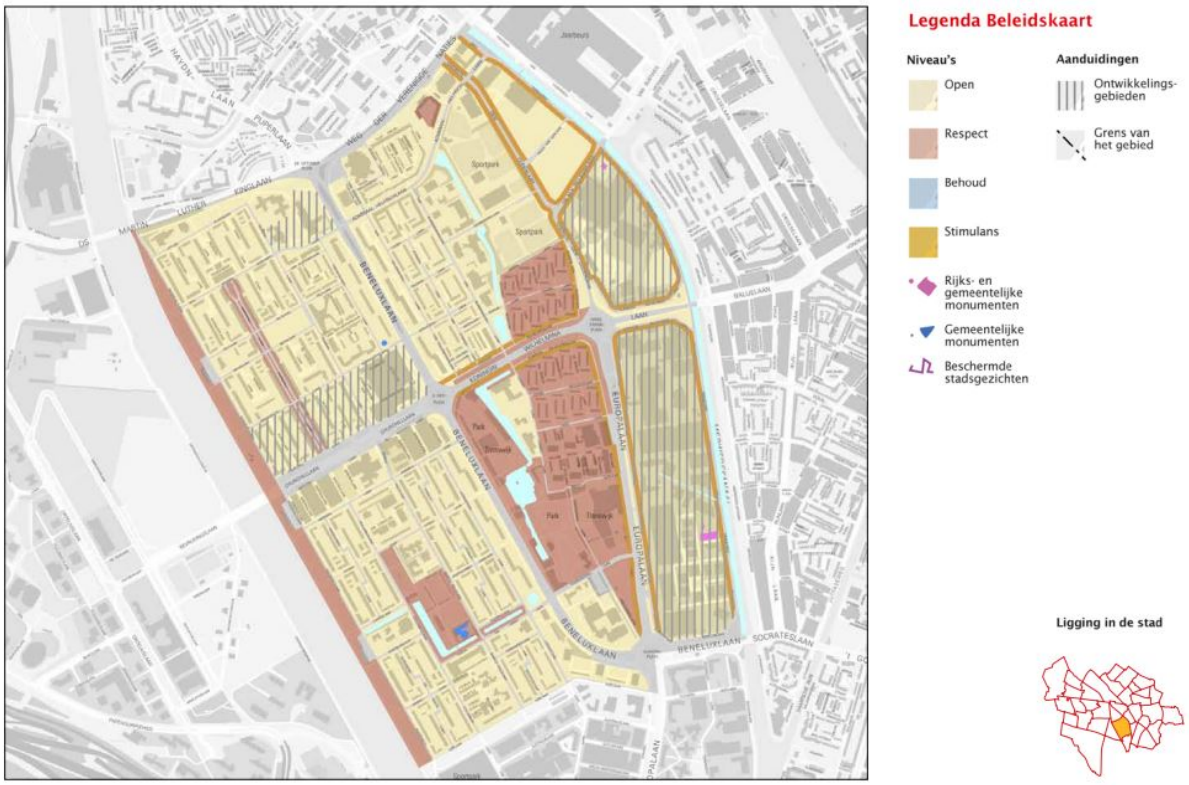
- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied
Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'.

A. Open
Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- 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.

De sloop en nieuwbouw van de bestaande bebouwing met een functiewijziging past goed bij het beleidsniveau 'open'.



Afbeelding 2: Welstandsnota - Schoonheid van Utrecht

2.3.2.2.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht en in de daarop volgende Chw bestemmingsplannen. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanduiding WA5 (gebieden van middelhoge archeologische verwachting) opgenomen. In paragraaf **5.14** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.6 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied
Er wordt rekening gehouden met de gebiedsindeling B, met de daarbij behorende parkeernormen. De ondergrondse parkeervoorziening voldoet aan het parkeerbeleid. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op het parkeren voor auto en fiets binnen het plangebied.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)
Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Plangebied
Het plangebied wordt ontwikkeld met het oog op het langzaam verkeer in Utrecht. De locatie van de woontorens zijn goed ter voet, per fiets en met het openbaar vervoer bereikbaar. Voor het parkeren zal moeten worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Parkeren zal zowel voor de auto en de fiets binnen het plangebied zelf worden opgevangen. Het plan is daarmee in lijn met het mobiliteitsplan.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)
Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale

Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routering voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingsroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorradend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken.

Plangebied
In paragraaf 5.17 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.7 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023
De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk
De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en krijgen meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk
Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of

geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Plangebied
In paragraaf 5.17 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar

een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied
Vooruitlopend zijn er op basis van het bodemonderzoek geen belemmeringen voor de sloop en herontwikkeling van het plangebied. Belemmeringen inzake het voorgenomen gebruik worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Een toelichting op het bodemonderzoek is te lezen in paragraaf 5.10.

Visie Water en Riolering (2022) en de Visie Klimaatadaptatie(2022)
De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld. De visie 'Water en Riolering' bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie voor het thema water en riolering. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en

hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte
Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:

- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater, gerekend over het verhard oppervlak (incl. dakvlakken), vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.
- Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte "groen, tenzij" het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.
- Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe "geen dak of gevel onbenut". Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw

- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Plangebied
In paragraaf 5.13 Water en Klimaatadaptatie is op de watersituatie in het plangebied ingegaan. Ook zijn in dat hoofdstuk de uitgangspunten van beide visies genoemd.

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)
De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld. Dit beleid gaat over het beperken en minimaliseren van geluidhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.

De Geluidnota heeft betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Hiervoor is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Daarbinnen is echter ook ruimte voor gemeentelijke beleidsvrijheden. In de Geluidnota wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

- nieuw te bestemmen woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch goede woningindeling;
- behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid.

Ook onderwerpen, die meer algemeen onder het begrip "een goede ruimtelijke ordening" vallen, worden in de Geluidnota beschreven.

Plangebied
In paragraaf 5.4 is op de geluidssituatie in en om het plangebied ingegaan. Omdat er bij deze ontwikkeling in de bestaande situatie sprake is van een schoolplein in de direct omgeving, is er in het onderzoek extra aandacht besteed aan stemgeluid afkomstig vanaf het schoolplein.

Nota externe veiligheid (2007)
De Nota externe veiligheid, die in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven, transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Plangebied
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waar rekening mee moet worden gehouden voor de planontwikkeling. Een concrete toelichting op de situatie omtrent externe veiligheid is terug te vinden in paragraaf 5.7

2.3.2.2.9 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019
De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

In het najaar van 2015 zijn de Utrechtse Energieagenda's verschenen, welke een vervolg zijn op het Energieplan en de duiding daarop van het college. Hierin worden de concrete gemeentelijke werkzaamheden gepresenteerd en de inzet van middelen welke leiden tot een klimaatneutraal Utrecht richting 2030. Om deze ambitie te bereiken zijn de volgende ambitieuze doelstellingen voor 2020 geformuleerd:

- 30% CO_2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

Met het coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor iedereen' (2018) zijn voorgaande doelstellingen vervangen. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en om hiertoe te komen worden de volgende stappen genomen:

- de gemeentelijke energie-inkoop is in 2020 volledig verduurzaamd;
- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Plangebied
In paragraaf 5.20 is aangegeven hoe de energieambities in het plan worden ingevuld.

2.3.2.2.10 Sport, recreatie en toerisme

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Het aantal short stay-accommodaties in Utrecht is de laatste jaren gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgt voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen zijn uitgangspunten opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de bestemming hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonbestemming. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied

In het plangebied worden geen short stay accomodaties mogelijk gemaakt.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied

In het plangebied wordt geen horeca mogelijk gemaakt.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Voor het plangebied is geen gebiedsbeleid opgesteld. Deze is wel in ontwikkeling.

Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk

Op 1 december 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt meer aandacht gegeven aan:

1. langzaamverkeerroutes
2. klimaatadaptief maken van de wijk
3. gezond stedelijk leven

Primaire doel voor de Omgevingsvisie is het vergroten van de leefbaarheid in de wijk. Dit kan op verschillende manieren gebeuren, bijvoorbeeld door het introduceren van nieuwe doelgroepen (menging door verdichting), versterken van voorzieningen (introduceren nieuwe doelgroepen), verbeteren verkeersveiligheid (aanpassen wijkstructuur) en het beter benutten van het groen. Ook is er een sterke vraag naar seniorenwoningen.

Plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de verbindingen voor langzaam verkeer en het behoud en onderhoud van voldoende groen in de wijk. De herontwikkeling ligt dan ook in lijn met de omgevingsvisie, een stimulans voor het ontmoeten en verblijven in een gezonde, groene buitenruimte. Als gevolg van de invoering van betaald parkeren in Merwede, deelgebied 5, wordt gevreest voor overlast in de omliggende wijken. Om deze overlast tegen te gaan is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren in onder andere Transwijk. Te zijner tijd zal in overleg met bewoners worden bekeken hoe dit wordt ingevoerd op een manier die aansluit bij de wensen van de buurt.

De ontwikkeling van de twee woontorens en de diverse voorzieningen, draagt bij aan de doelen van

de Omgevingsvisie. De ontwikkeling van de Marco Pololaan zorgt voor een kwaliteitsimpuls, een duurzame uitstraling en een herkenningspunt als het park van de wijk. Daarmee krijgt het Marco Polopark een herkenbare identiteit. De vernieuwing betekent:

- Menging en verdichting: er is een gevarieerd woonprogramma met daarin sociale huur, middeldure en vrije sector huur;
- Toegankelijkheid: de nieuwe woongebouwen worden beter toegankelijk door het integreren van een lift en rolstoelvriendelijke woningen (levensloopbestendig). In alle huursegementen is een deel van de woningen bestemd voor ouderen, in het sociale segment (niet begeleid) zijn zelfs alle woningen voor deze groep bedoeld;
- Meer sociale veiligheid door woningen, entrees en gezamenlijke fietsenstallingen.

2.4 Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de - in dit hoofdstuk beschreven - beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Het gebied kent diverse opstallen die in de loop van de jaren zijn gerealiseerd. Binnen het perceel zijn met name functies gerelateerd aan gezondheidszorg en religie te vinden. In het gezondheidscentrum zit ook een verloskundigenpraktijk. Op het achter terrein bevindt zich een voormalige kerk.

Het huidige gebruiksoppervlak is in totaal circa 2.500 m^2 BVO. De bouwmassa is beperkt tot één enkele bouwlaag. Ook bevinden zich diverse parkeerplaatsen op het perceel.

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten, beeldbepalende of andere cultuurhistorische waardevolle elementen.

3.1.3 Structuurbepalende elementen

Op 1 december 2022 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk vastgesteld. Omdat dit project al in ontwikkeling was ten tijde van de vaststelling van de Omgevingsvisie, is niet alleen gekeken naar het destijds geldende beleid (Ruimtelijke Visie Kanaleneiland zoals vastgesteld op 8 december 2005), maar ook naar het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingsvisie.

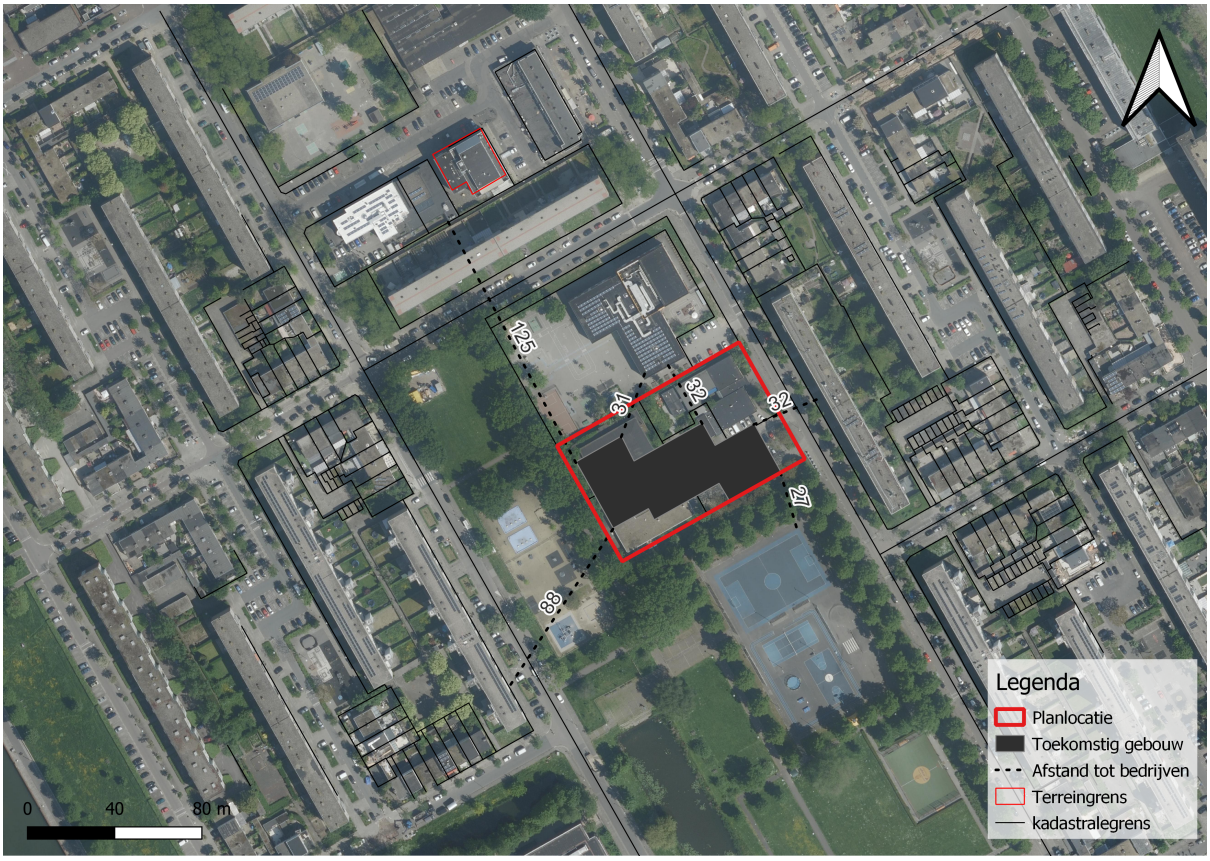
In de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland is het beleid voor de woningmarkt om een gevarieerder aanbod aan woningen en woonmilieus te realiseren om draagkrachtigere bewoners met een stedelijke woonwens te behouden en aan te trekken. Ook het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande betaalbare woningvoorraad is een ambitie. Dit betekent een wijziging van de aard van het woningaanbod door middel van sloop/nieuwbouw, herpositionering en woonmilieudifferentiatie.

Voor wat betreft woonbebouwing heeft de gemeente het doel om bij herstructurering meer differentiatie aan te brengen in woningdichtheden, woonsferen en woningtypen. Uitgangspunten hierbij zijn dat het totaal aantal woningen in Kanaleneiland minimaal gelijk blijft en dat er gestreefd wordt naar een hogere overall woningdichtheid van circa 80 woningen per hectare (nu circa 60 woningen per hectare). Tussen de deelgebieden moet echter wel een differentiatie in woningdichtheid worden aangebracht. Ook in lijn met het gedachtegoed van de Omgevingsvisie draagt de ontwikkeling bij aan verdichting en menging van het woonprogramma.

In het Gebiedsplan Kanaleneiland Zuid 2010 is over de woonvoorraad verder benoemd dat (met name de kern van) de wijk wordt gedomineerd door portiekflats zonder lift. Deze woningen zijn niet erg geliefd bij sociale stijgers en ongeschikt voor ouderen. Om deze groepen aan de buurt te binden moet in ieder geval geïnvesteerd worden in verbetering van de uitstraling en identiteit van de flats en moet zo mogelijk nieuw worden gebouwd.

De conclusie van de analyse in het Gebiedsplan is dat stedenbouwkundige structuur van de wijk goed is en de volgroeide natuur op veel plaatsen prachtig. Maar de buurt is wel versleten en aan een grondige opknapbeurt toe. De flats zijn in de loop de jaren 'verschilderd'. De oorspronkelijke ontwerpkwaliteiten zijn verloren gegaan. Bovendien mag de soberheid van weleer, bijvoorbeeld bij de entrees, plaats maken voor een meer duurzame uitstraling. Ook bij de eengezinswoningen laat de uitstraling wel eens te wensen over. Met name de erfafscheidingen verdienen daar aandacht. De bewoners willen dat de buurt er weer verzorgd uit gaat zien. Ook willen zij een herkenbare identiteit, want nu lijken de stempels te veel op elkaar.

De ontwikkeling van de Marco Pololaan zorgt voor een kwaliteitsimpuls, een duurzame uitstraling en een herkenningspunt als het park van de wijk. Daarmee krijgt het Marco Polopark een herkenbare identiteit.



Afbeelding: huidige situatie

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

In de huidige situatie staan een aantal gebouwen binnen het plangebied. Deze panden bevinden zich ten zuiden van de Da Costaschool en ten noorden van het speelgebied. Binnen het huidige plangebied zijn de gebouwen als volgt gesitueerd:

1. Aan de Marco Pololaan 111 is in de huidige situatie een gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum staat op perceel S.1672 en bestaat onder andere uit een apotheek, huisartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk.
2. Direct aangrenzend aan dit perceel staat op perceel S.1671 een tandartsenpraktijk. Het gezondheidscentrum loopt over in dit perceel en sluit op de tandartspraktijk aan.
3. Op perceel A.1259 staat een voormalige kerk. Dit is ten westen van het gezondheidscentrum.
4. Perceel A.1258 is een parkeerplaats. Ten westen van deze parkeerplaats is nog een pand gevestigd, welke tegen de voormalige kerk aan staat. Het gebouw is in gebruik voor het Leger des Heils.

3.3 Conclusie

Al enkele jaren worden de panden slechts verhuurd voor de genoemde functies. Het plangebied is toe aan een update, welke beter aansluit op de wens en de behoefte vanuit Utrecht. Dit heeft ertoe geleid om een plan met woningen en een nieuw gezondheidscentrum te ontwikkelen. Op die manier ontstaat de gewenste kwaliteitsimpuls voor de wijk.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

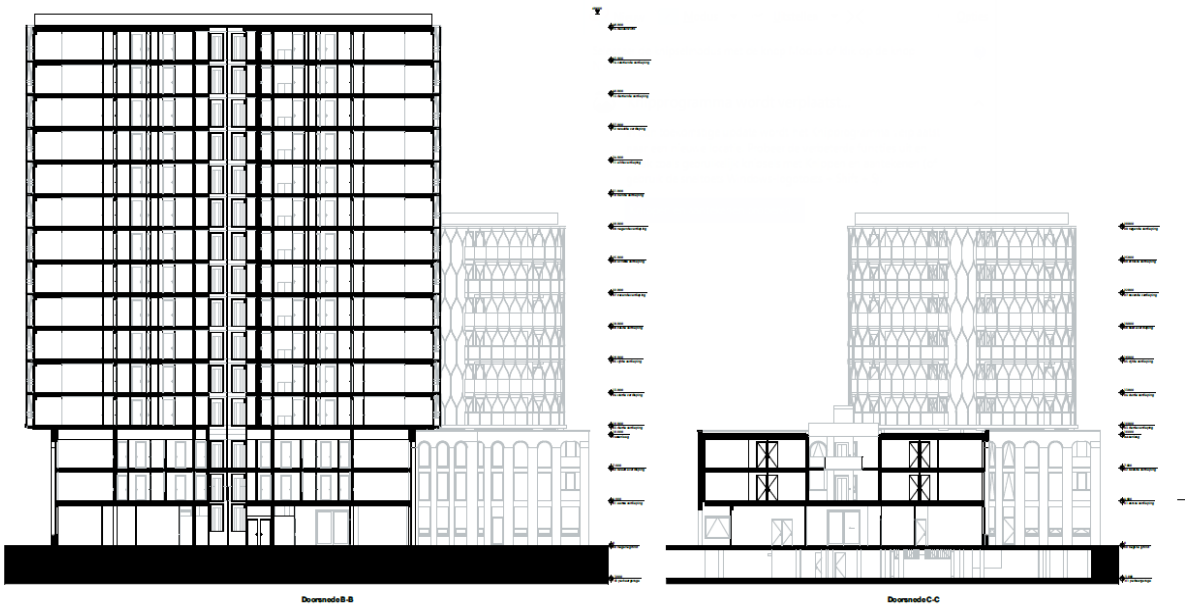
De initiatiefnemer MPL Real Estate/Cortese heeft het voornemen de bestaande panden aan de Marco Pololaan 111-117 te slopen en nieuwe woningen te realiseren. De voormalige kerk staat leeg en wordt gesloopt. De plek voor de Buurthuiskamer bij Bosshardt komt niet terug in de nieuwbouw, maar verhuist naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 naar de Marco Pololaan 10 samen met st. JOU. Het huidige gezondheidscentrum wordt gesloopt maar komt terug binnen het plan.

4.1.1 Programma

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 240 appartementen in twee appartementencomplexen en een nieuw gezondheidscentrum van circa 2.055 m². De appartementencomplexen worden 6 en 12 verdiepingen hoog boven een drielaagse plint. De eerste verdiepingen worden binnen het plan voorzien van een gezondheidscentrum, woningen en zorgwoningen. De overige appartementen worden in de verdiepingen daarboven gerealiseerd. Van zowel het middensegment als het vrije segment zijn 25% van de woningen bestemd voor ouderen.

Het beoogde plan bevat de volgende nieuwe functies:

- 53 zelfstandige sociale woningen;
  1. 32 zelfstandige zorgwoningen;
  2. 21 socale huurwoningen voor ouderen;
- 79 huurappartementen in het middensegment;
- 108 huurappartementen in het vrije segment;
- Een zorgcentrum (2.055 m²) met apotheek.



Afbeelding: Doorsnede

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De planlocatie ligt aan de Marco Pololaan in de wijk Kanaleneiland-Zuid in Utrecht. De wijk kent een sterk ruimtelijk systeem: de wijk is als één geheel ontworpen na de Tweede Wereldoorlog met de moderne tuinstad als gedachte. Dit ruimtelijk systeem bestaat onder andere uit stempels (repeterend ensemble van bebouwing), en een sterk hoogbouwprincipe.

Dit hoogbouwprincipe bestaat uit torens (70+m hoog) op knopen van stedelijke schaal (24 Oktoberplein, 5 Meiplein, Europaplein) en bebouwing in de vorm van schijven van 32 m hoog aan de

Beneluxlaan en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De locatie ligt in de voorzieningenstrook in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer solitaire bebouwing met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaam verkeersroute, is aanleiding tot het maken van een bijzonder (wijk)accent).

Kanaleneiland is een typisch voorbeeld van Nederlandse naoorlogse modernistische stadsuitbreiding: een zelfstandige woonwijk ontworpen als één geheel met eigen kern en voorzieningen, aan de rand van de toenmalige stad (anno jaren 1950). De wijk is volgens een grid-structuur opgebouwd met orthogonale hoofdassen en secundaire straten parallel aan en haaks op het Amsterdam-Rijnkanaal, waarbinnen de bebouwing in wooneenheden volgens een repetitief patroon is gerealiseerd. Stempels van vrijstaande woongebouwen en huizenrijen met elk verschillende woningtypes rondom een groene binnenruimte. Accenten van hoogbouw markeren de hoofdassen en het winkelcentrum in het hart van de wijk.

Een opvallend verschil tussen de opbouw van Kanaleneiland en andere uitbreidingen uit de naoorlogse periode is het ontbreken van gemeenschappelijk groengebied binnen de stempels. De grond tussen de hoge bouwblokken is net als bij de laagbouw uitgegeven als privé-tuinen. Qua oriëntatie zijn alle bouwblokken met de voorzijde naar de openbare straat gericht.



Afbeelding: Overzicht indeling

Vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal loopt een groenstructuur met waterlint via het Marco Poloplantsoen en het park Transwijk naar sportpark Welgelegen en de Weg der Verenigde Naties die aan de

noordzijde de wijk begrenst. Het Amsterdam-Rijnkanaal en Park Transwijk vormen zeer belangrijke groen- en waterstructuren op stedelijk niveau, maar zijn slecht ontsloten in het recreatieve netwerk. De verkeersstructuur met brede wegen draagt hier niet aan bij en zorgt voor barrières voor het langzaam verkeer. Sinds het begin van deze eeuw is de wijk berucht om de leefbaarheidsproblematiek, die aanleiding heeft gegeven tot een transformatieprogramma. Verbetering van bereikbaarheid en leefbaarheid van de aanwezige kwaliteiten en een sociaal veiligere leefomgeving zijn speerpunten voor de transformatie van Kanaleneiland waarbij diversiteit in woonaanbod (door gerichte sloop en nieuwbouw) een belangrijke impuls aan deze opgaven kan geven.

Het Marco Poloplantsoen
Het Marco Poloplantsoen is de centrale groene ruimte van Kanaleneiland-Zuid met, zoals genoemd, belangrijke verbindingen met overige groengebieden in de wijk. Kenmerkend voor dit plantsoen is de structuur bestaande uit kamers met daarbinnen buurtfuncties en omzoomd door heestervakken en een rij bomen. Deze kamerstructuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden, ook qua beleefbaarheid van het groen en door het faciliteren van interactie tussen de bebouwing en het plantsoen (zichtlijnen, entrees).

Planvoornemen gezondheidscentrummet twee woontorens
Het plangebied vormt één van de kamers binnen het Marco Poloplantsoen en dient dus ook als één samenhangend ensemble ontworpen te worden. In lijn met de hoogte-accenten binnen geheel Kanaleneiland wordt de woontoren op de as van de Marco Pololaan gerealiseerd met een hoogte van 15 bouwlagen. Behalve de as wordt daarmee ook het aanwezige groen geaccentueerd. Het naastgelegen volume wordt opgetrokken tot een hoogte van 9 bouwlagen omdat deze de secundaire oost-west as begeleidt. De plint van de woontoren bestaat uit 3 bouwlagen waarin op de eerste bouwlaag een gezondheidscentrum en op de tweede en derde bouwlaag sociale zelfstandige woningen, sociale zorgwoningen (begeleid wonen) en middendure gerealiseerd worden.

De ontwikkeling van de Marco Pololaan zorgt voor een kwaliteitsimpuls, een duurzame uitstraling en een herkenningspunt als het park van de wijk. Daarmee krijgt het Marco Polopark een herkenbare identiteit.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de auto, het openbaar vervoer en de fiets of te voet. De verkeerseffecten op de nieuwe ontwikkeling zijn door middel van een onderzoek naar de verkeersgeneratie in beeld gebracht (Bijlage 1).

Met de realisatie van 240 appartementen en een gezondheidscentrum ontstaat er een wijziging in verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is vanaf de Marco Pololaan ontsloten via de Vasco Da Gammalaan. De Vasco Da Gammalaan sluit aan op de Beneluxlaan. De Beneluxlaan sluit via de Europalaan aan op de A12. Het verkeer zal zich vanaf de Beneluxlaan in verschillende richtingen verspreiden. De Beneluxlaan en Europalaan zijn ontsluitingswegen door Utrecht heen.

In de onderstaande tabel is het aantal vervoersbewegingen berekend die ontstaan met de realisatie van het beoogde plan.

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' volgen de volgende toename van verkeersbewegingen door realisatie van het project.

De omgevingsadressendichtheid van de buurt Kanaleneiland-Zuid is 2.934 adressen per km^2 en voor dit plangebied wordt uitgegaan van een zeer sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging buiten het centrum en de schil van Utrecht wordt uitgegaan van rest bebouwde kom.

Tabel 1: Verkeersgeneratie planvoornemen

Onderdeel	Aantal	Norm	Invoer in AERIUS
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	132 woningen	3,6 vervoersbewegingen per dag, per woning	475,2 vervoersbewegingen per dag
Huur, appartement, duur	108 woningen	5,5 vervoersbewegingen per dag, per woning	594 vervoersbewegingen per dag
Gezondheidscentrum	37 behandelkamers	16,5 vervoersbewegingen per dag per behandelkamer	610,5 vervoersbewegingen per dag
Apotheek	180 m² BVO	135,5 vervoersbewegingen per dag per apotheek	135,5 vervoersbewegingen per dag
Totaal			1.815,2 (=1.816) vervoersbewegingen per dag

**voor de berekening van de vervoersbewegingen van en naar het gezondheidscentrum is op basis van de tekeningen uitgegaan van 37 behandelkamers.*

Vanuit de bovenstaande berekening van het aantal vervoersbewegingen voor de beoogde situatie blijkt dat met de realisatie van het plan 1.816 vervoersbewegingen ontstaan. Dit aantal vormt een relatief beperkt aantal van de bestaande vervoersbewegingen die gebruik maken van de Beneluxlaan en Europalaan richting de A12 dat er geen belemmeringen ontstaan voor de huidige verkeerssituatie. Immers is dit de worst-case berekening en zullen de vervoersbewegingen in praktijk lager liggen. Een deel van de mensen zal in praktijk gebruik maken van het openbaar vervoer. Ook zullen de vervoersbewegingen zich in verschillende richtingen en op verschillende tijden verspreiden. Nader onderzoek is niet nodig.

4.2.2 Parkeren

Uitgangspunten auto parkeren

Met de realisatie van de 240 appartementen en gezondheidscentrum wordt een ander gebruik gerealiseerd voor de planlocatie. Aangezien het gebruik verandert, verandert daarin ook de parkeereis mee. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling is onderstaand een berekening gemaakt per functie. Voor de bepaling wordt gebruik gemaakt van de parkeervisie van de gemeente Utrecht, beschreven in 2.3.2.2.6 Verkeer en mobiliteit.

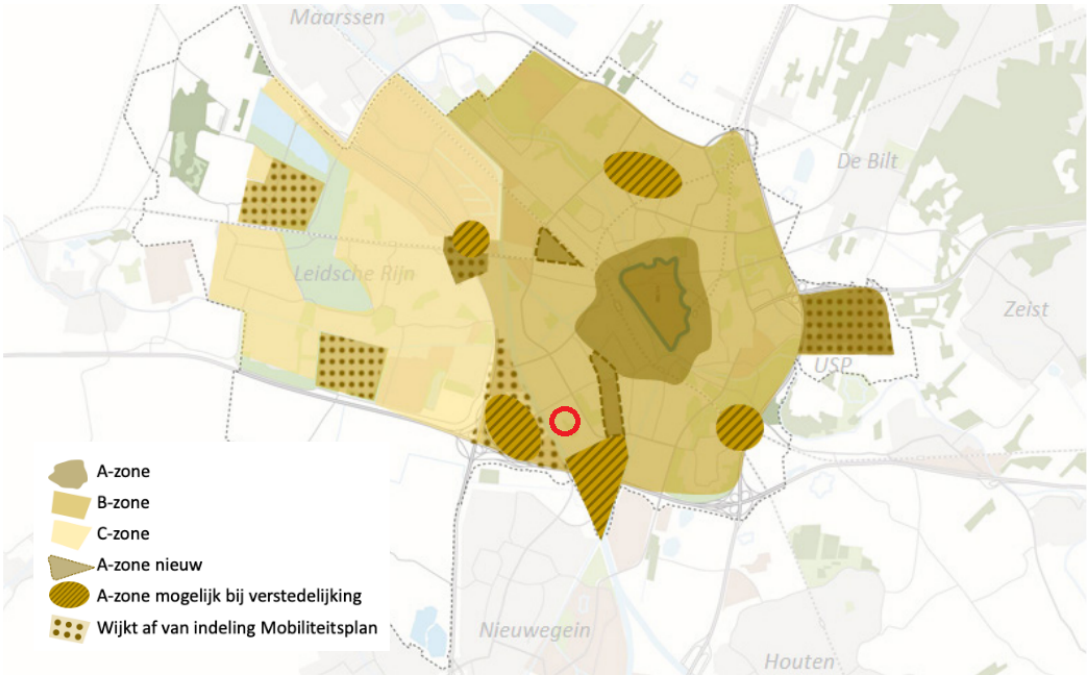
Op het plangebied is geen parapluplan voor parkeren van toepassing. In de geconsolideerde beheersverordening staat beschreven dat met de werking van de bouwverordening, standaardbepalingen worden gekoppeld aan nieuwe bouwmogelijkheden, waaronder parkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.

De beleidsregel parkeernormen auto 2021 hanteert de volgende realisatie-eisen voor auto parkeren (artikel 10):

- Parkeerplaatsen voor de auto worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd.
- Op grond van artikel 6 of 7 moet of mag worden afgeweken van de hoofdregel onder a. waarbij aan de hiervoor gestelde eisen over realisatie en beschikbaarheid uit hoofdstuk 3 en 4 van deze beleidsregel moet worden voldaan.
- Op Aw 1 en Aw 4 t/m Aw 7 (artikel 7) is geen realisatie- eis van toepassing voor de aanvrager.
- Alle parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd hebben leidingdoorvoeren voor (elektrische) oplaadpunten.
- Parkeerplaatsen die binnen loopafstand extra worden aangelegd en volledig worden betaald door de initiatiefnemer, worden gelijkgesteld met parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Minimaal 1 en minimaal 5 % van de te realiseren parkeerplaatsen moet geschikt te maken zijn om te gebruiken als gehandicaptenparkeerplaats.
- Ten behoeve van de toetsing van de realisatie-eis worden alle parkeerplaatsen per doelgroep per specifieke functie en bijbehorende voorzieningen die in dit hoofdstuk worden genoemd aangegeven op een inrichtingstekening die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.

Parkeerberekening auto

Het plangebied valt, op basis van de onderstaande gebiedsindeling vanuit de parkeervisie van de gemeente Utrecht, binnen de gebiedszonering B2 (stedelijke gebieden, niet betaald parkeren). Door de ligging van het project, grenzend aan B1 wordt het B1 gebied aangehouden. Op basis van de parkeernormen is het onderstaand aantal benodigde parkeerplaatsen berekend.



Afbeelding: Gebiedsindeling parkeervisie

Het volledige programma van de 240 appartementen bestaat uit de volgende onderdelen:

- 6 sociale huur of middenhuur appartementen 80 tot 130 m^2 bvo (norm 0,69)
- 48 appartementen woning van 55 tot 80 m^2 bvo (norm 0,89)
- 12 sociale huur of middenhuur appartementen van 55 tot 80 m^2 bvo (norm 0,67)
- 142 appartementen tot 55 m^2 bvo (norm 0,43)
- 32 serviceflats (norm 0,2)

Daarnaast is er rekening gehouden met een apotheek van ca. 200 m^2 (norm 1,53 per 100 m^2 bvo), een gezondheidscentrum met 35 behandelkamers (norm 0,60 per kamer) en een wijkgebouw van ca. 200 m^2 (norm 0,85 per 100 m^2 bvo).

Uit de parkeerberekening op basis van de beleidsregel parkeernormen auto 2021, blijkt dat er 89 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij is rekening gehouden met een reductie van de parkeereis van 23 in verband met dubbelgebruik en een parkeereis van 7 deelauto's.

In de berekening is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages op de piekmomenten voor de bewoners en bezoekers van de woningen en het gezondheidscentrum en apotheek. Dubbelgebruik wordt berekend volgens de methodiek van CROW. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd die in de beleidsregels zijn opgenomen.

Binnen het plan is ruimte voor 93 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, onder het gebouw. Daarnaast is er op het maaiveld ruimte voor 3 gehandicaptenparkeerplaatsen en 6 parkeerplaatsen, gereserveerd voor artsen. Deze komen ook op het eigen terrein. Het totaal komt daarmee uit op 102 plekken. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis voor auto's.

Uitgangspunten fiets parkeren

In de beleidsregels Parkeernormen fiets 2021 van de gemeente Utrecht zijn normen voor fiets parkeerplaatsen opgenomen waaraan moet worden voldaan bij nieuwbouwprojecten. Onderstaand is een onderbouwing gegeven voor het aantal fietsparkeerplaatsen dat nodig is voor de beoogde ontwikkeling om aan de parkeereis te voldoen.

In de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 staan de volgende opmerkingen over fietsparkeren:

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m^2 een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m^2 de bergruimte ten minste 1,5 m^2 de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitend e terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.
4. Per woning geldt een bezoekersnorm van 0,5 fietsparkeerplaats.

In de bouwenvelop voor de beoogd ontwikkeling zijn uitgangpunten opgesteld voor het plan. Voor wat betreft fietsparkeerplaatsen gelden de volgende regels:

5. Fiets parkeren wordt op kavel opgelost. Er moet voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit.
6. Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen en worden voorzieningen voor elektrische fietsen aangebracht.
7. Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m^2 in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Voor het fietsparkeren worden de uitgangpunten uit de bouwenvelop gehanteerd. Deze gelden boven de gemeentelijke parkeernormen. Binnen het plan is 830 m^2 aan oppervlakte voor parkeerplaatsen in de kelder, onder het gebouw. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis voor fietsen.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte en het groen rondom het gebouw krijgt een groene, parkachtige uitstraling. Op het dak tussen de twee woontorens wordt eveneens groen toegepast. Het parkeren wordt volledig binnenpands opgelost, waardoor er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers. Door het toevoegen van deze openbare ruimte, vindt er een kwaliteitsverbetering plaats welke aansluit op het huidige Marco Polopark.

Het plangebied ligt binnen het Marco Poloplantsoen, zie onderstaande afbeelding onder 'voorzieningen'. Het plantsoen is de centrale groene ruimte van Kanaleneiland-Zuid en dient als een verbindingsstuk tussen de omliggende groengebieden in de wijk. De verbinding loopt onder andere in oost westelijke richting tussen Park Transwijk en het Amsterdam-Rijnkanaal. De kamerstructuur van het plantsoen dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.



Afbeelding: Overzicht indeling Marco Polopark

De initiatiefnemer, in overleg met de naastgelegen school, heeft het planvoornemen om een gepaste invulling te geven aan het groen inrichten en versterken van de kamer. Daarnaast zal in de uitwerking van de herinrichting, met betrekking op de groenstructuur en de openbare ruimte, het groen behouden en versterkt worden.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 6 juni 2023 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 2. Het m.e.r. beoordelingsbesluit is opgenomen in Bijlage 3.

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

VNG systematiek Bedrijven en milieuzoneringen

De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren. In Bedrijven en Milieuzonering worden afstanden tussen bedrijven en woningen gehanteerd. De aangehouden afstand is afhankelijk van het karakter van de woonwijk: rustig of druk (aangeduid met de term 'gemengd gebied'). In een rustige woonwijk wordt een grotere afstand tot bedrijven gehanteerd en in een drukke woonwijk een kleinere afstand.

Daarnaast kent de VNG een systematiek voor functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en werken voor bedrijven die ook op korte afstand (soms zelfs aanpandig) geen hoog geluidniveau hoeven te veroorzaken. Een richtwaarde van 45 dB(A) is daarbij het uitgangspunt hetgeen ook aansluit bij de ambities cf. de Geluidnota Utrecht.

Een aandachtspunt wordt gevormd door stemgeluid. Rumoer afkomstig van spelende kinderen op een schoolplein hoort bij een woonomgeving, maar kan ook zorgen voor geluidhinder en moet daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening goed worden afgewogen. Stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein is cf. het Activiteitenbesluit wettelijk niet genormeerd tenzij het terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.

Plangebied en omgeving

Functiemening

In Kanaleneiland is op veel plaatsen sprake van een menging van woningen en andere functies zoals winkels, sportinrichtingen en restaurants. Deze passen binnen de VNG-systematiek van functiemenging. Hierin is ook plaats voor functies zoals artsenpraktijken en consultatiebureaus. Deze functies zijn aanpandig aan woonfuncties van derden mogelijk.

In deze situatie is ook sprake van een nabijgelegen school met schoolplein. Voor het stemgeluid zijn geen normen van het Activiteitenbesluit van toepassing. Binnen de systematiek van functiemenging dient een school los (dus niet aanpandig) van woningen te blijven. Dat is hier het geval.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel noodzakelijk om inzicht te hebben in de (akoestische) invloed en uitstraling van de Da Costa school. Hiertoe is onderzoek verricht (d.d. 9 december 2021) door het Geluidburo, zie Bijlage 5. De door de gemeente Utrecht gestelde richtwaarde voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau is gelijk aan 55 dB(A) in de dagperiode. Het maximaal toegestane piekniveau is gesteld op 70 dB(A) in de dagperiode. Uit het onderzoek volgt dat voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en de optredende piekgeluiden (LAmax) op de gevels van de nieuwe appartementen en op de gevels van het gezondheidscentrum een overschrijding opleveren van de richtwaarde van respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A) overschrijden. Voor 14 woningen en het gezondheidscentrum aan de noordzijde van het gebouw is sprake van een overschrijding van ten hoogste 5 dB. Voor het piekniveau concludeert het rapport dat sprake is van een overschrijding van 1 dB boven de richtwaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn vaak lastig of onwenselijk vanuit organisatorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief. Een door de school voorgenomen herinrichting van het schoolplein waarbij verharding wordt weggehaald ten gunste van meer groen, kan echter enige geluidsabsorptie teweeg brengen en het akoestisch klimaat verbeteren.

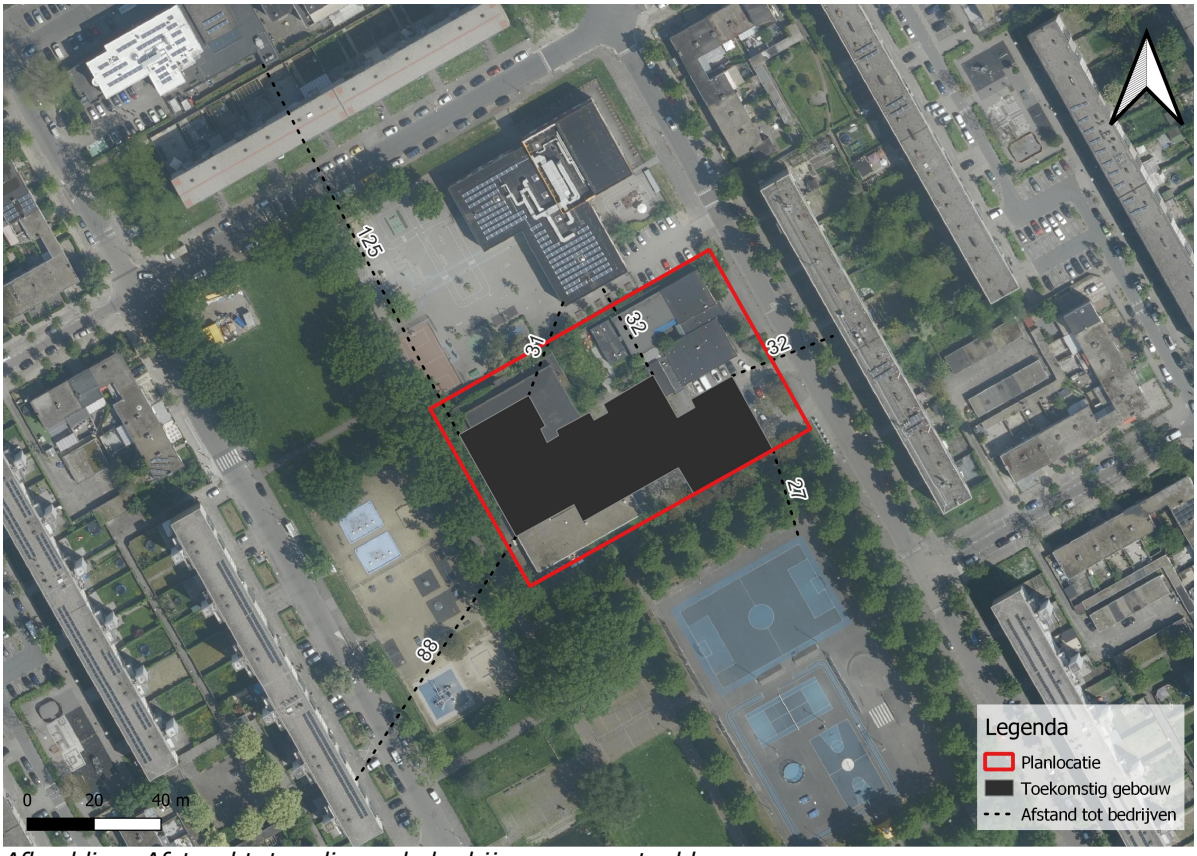
Het gaat hierbij om 6% van het totaal aantal woningen. Woningen die de wijk verbeteren en aantrekkelijker maken en die vanwege hun locatie en prijsstelling broodnodig zijn in de stad Utrecht. Voor een goed woon- en leefklimaat zullen daarom maatregelen bij de ontvanger moeten worden aangebracht, in de vorm van gevelisolatie, zodat een voldoende binnenniveau kan worden geborgd. Dit betekent dat voor de woningen waar sprake is van een overschrijding van de norm gevelisolatie van 25 dB moet worden aangebracht. Daarmee wordt voor het binnenniveau voldaan aan de maximaal toegestane waarde van 33 dB en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overschrijding op de gevel van het gezondheidscentrum wordt geadviseerd om geen geluidsgevoelige functies aan de zijde met overschrijding te situeren.

Omliggende bedrijventerreinen

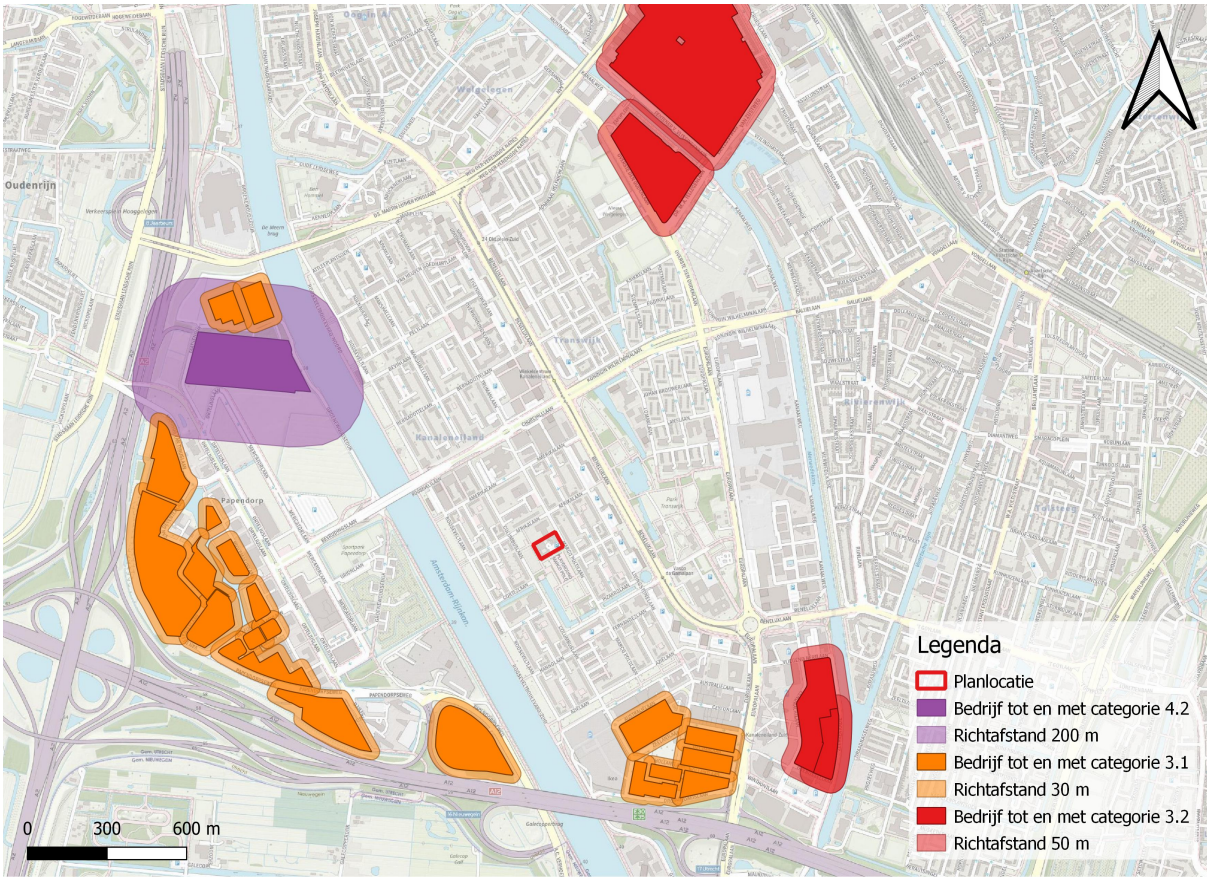
Op grotere afstand van het plangebied bevindt zich enkele bedrijventerreinen. De hoogste milieucategorie geldt voor het asfaltbedrijf, aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal. Hiervoor geldt milieucategorie 4.2 met een richtafstand van 200 meter. Het plangebied ligt buiten alle bufferzones van de bedrijventerreinen (zie tweede onderstaande figuur).

Verder bevinden zich enkele maatschappelijke, gemengde en bestemmingen voor detailhandel. Binnen de gemengde bestemmingen mogen zich enkel bedrijven vestigen tot en met categorie A en B1 zoals vermeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Van hieruit ontstaan geen belemmeringen. Onderstaand zijn de bovengenoemde buffers om de bedrijven te zien.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van belemmering van en ten opzichte van omliggende bedrijven.



Afbeelding: Afstand tot omliggende bedrijven en sportveld



Afbeelding: Bedrijven en milieuzonering bedrijventerreinen

Op basis van de bovenstaande afbeelding wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan vanuit omliggende bedrijven. Er worden in de vigerende beheersverordening geen bedrijven aangewezen waarvan een belemmering ontstaat voor het plangebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling

5.4 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen drukke weg, of spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een 'zone', uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 'zone' is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Toetsing van niet gezoneerde wegen is in het kader van de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient echter wel aangegeven te worden in hoeverre nabij gelegen 30 km/uur wegen een relevante invloed uitoefenen op het akoestisch klimaat ter plaatse.

Plansituatie
In het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 2 december 2021 akoestisch onderzoek uitgevoerd door het Geluidburo, zie Bijlage 4. Onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen. Hieronder volgen de uitkomsten uit het onderzoek:

- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het gezoneerde deel van de Marco Pololaan ligt onder de voorkeursgrenswaarde. De hoogst bepaalde geluidbelasting is 41 dB inclusief aftrek op de voor- en zijgevel van het gebouw;
- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Beneluxlaan ligt onder de voorkeursgrenswaarde. De hoogst bepaalde geluidbelasting is 31 dB inclusief aftrek op de voorgevel van het gebouw;
- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de niet-gezoneerde wegen ligt op of onder de voorkeursgrenswaarde. De hoogst bepaalde geluidbelasting is 48 dB inclusief aftrek op de voorgevel van het gebouw;
- Omdat er geen overschrijdingen optreden van de voorkeursgrenswaarden is het onderzoek naar geluidreducerende maatregelen en het verlenen van hogere waarden niet van toepassing;
- Samenvattend kan gezegd worden, dat er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaar is tegen het bouwplan;
- De toename van de geluidbelasting ten gevolge van het bouwplan op de gevels van de bestaande woningen wordt aanvaardbaar geacht; deze overschrijdt de 1,5 dB niet.

<u>Geluidnotitie Schoolplein Da Costaschool</u>

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de (akoestische) invloed en uitstraling van de Da Costa school. Hiertoe is onderzoek verricht (d.d. 9 december 2021) door het Geluidburo, zie Bijlage 5. De grenswaarde voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau is gelijk aan 55 dB(A) in de dagperiode. Het maximaal toegestane piekniveau is gesteld op 70 dB(A) in de dagperiode.
Uit het onderzoek volgt dat voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en de optredende piekgeluiden (LAmax) op de gevels van de nieuwe appartementen en op de gevels van het gezondheidscentrum een overschrijding opleveren van de door de gemeente Utrecht gestelde richtwaarde van respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A) overschrijden.

Voor 14 woningen en het gezondheidscentrum aan de noordzijde van het gebouw is sprake van een overschrijding van ten hoogste 5 dB. Voor het piekniveau concludeert het rapport dat sprake is van een overschrijding van 1 dB boven de richtwaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn hier niet wenselijk vanuit organisatorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief.

Het gaat hierbij om 6% van het totaal aantal woningen. Woningen die de wijk verbeteren en aantrekkelijker maken en die vanwege hun locatie en prijsstelling broodnodig zijn in de stad Utrecht. Voor een goed woon- en leefklimaat zullen daarom maatregelen bij de ontvanger moeten worden aangebracht, in de vorm van gevelisolatie, zodat een voldoende binnenniveau kan worden geborgd. Dit betekent dat voor de woningen waar sprake is van een overschrijding van de richtwaarde gevelisolatie van 25 dB moet worden aangebracht. Daarmee wordt voor het binnenniveau voldaan aan de maximaal toegestane waarde van 33 dB en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overschrijding op de gevel van het gezondheidscentrum wordt geadviseerd om geen geluidsgevoelige functies aan de zijde met overschrijding te situeren.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken wordt geconcludeerd dat geen belemmering wordt ervaren vanuit het aspect geluid. Ten aanzien van wegverkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat de geluidbelastingen ten gevolge van de gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder niet overschrijden. Ten aanzien van de school zal ter plaatse van overschrijdingen van de richtwaarde op de gevels van de woningen een hogere gevelisolatie worden gerealiseerd en zullen aan die zijde ook geen geluidsgevoelige functies voor het gezondheidscentrum worden gesitueerd. Door deze maatregelen is geborgd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid. Er bestaat geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken.

5.5 Trillingen

Negatieve aspecten als gevolg van trillingen zijn uitgesloten. Er zijn geen specifieke trillingsbronnen in de directe omgeving waar rekening mee gehouden moet worden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

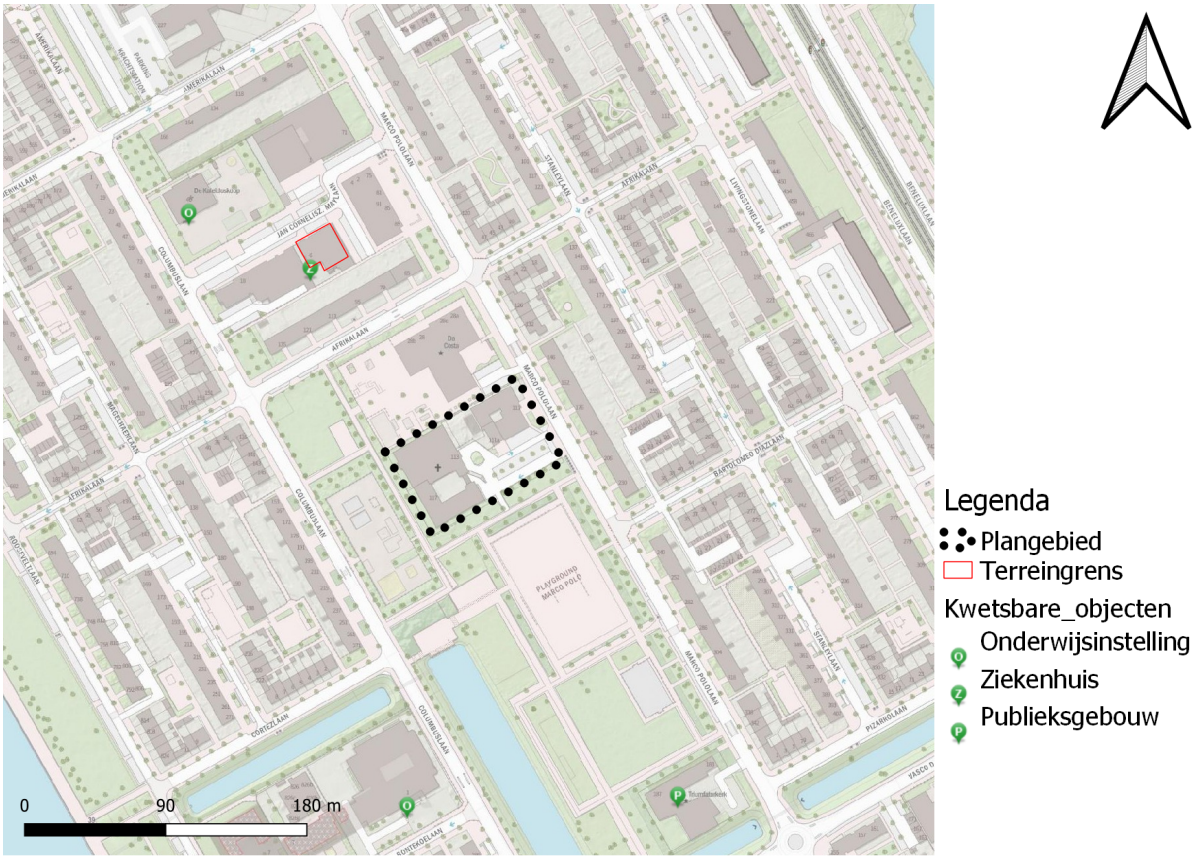
Onderzoek en resultaten
Binnen het plangebied bevinden zich geen geur producerende bedrijven. Paragraaf 5.3 gaat verder in op bedrijven en milieuzonering (inclusief geurhinder).

Conclusie
Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder.

5.7 Externe veiligheid

Kader
In het hoofdstuk planbeschrijving zijn de gevolgen en randvoorwaarden al beschreven. In deze paragraaf vindt de toetsing plaats

Plangebied en omgeving
Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6}/jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Risicovolle inrichtingen

Er bevinden zich bijna geen risicovolle inrichting in de nabijheid van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is een zwembad gevestigd. Van hieruit komen geen belemmeringen voort. Ten oosten van het plangebied ligt een Lpg-station, aan de Europalaan. Er is geen belemmering vanuit dit tankstation. Immers bevindt het plangebied zich op zo'n 800 meter afstand. Nader onderzoek is niet nodig.

Kwetsbare objecten

Rondom het plangebied vindt zich:
- Een aantal onderwijsinstellingen;
- Een aantal publieksgebouwen;
- Een ziekenhuis.

De kwetsbare objecten liggen op voldoende afstand. Alleen het ziekenhuis bevindt zich nabij het plangebied, maar zorgt voor geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering vanuit de kwetsbare objecten voor het planvoornemen. Andersom is er geen belemmering van het planvoornemen voor de kwetsbare objecten. Verder onderzoek is niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Europalaan worden gevaarlijke stoffen vervoerd, namelijk voor de bevoorrading van het tankstation. Uit een berekening blijkt dat er geen PR=10-6 contour aanwezig is. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde. Echter bevindt het plangebied zich op zo'n 800 meter van het tankstation.

Daarnaast worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de A12. Rond de A12 bevindt zich een veiligheidscontour (PR=10-6) van 25 meter (vanaf de as van de weg). Deze contour komt echter niet buiten de rand van het wegtracé. Verder heeft het relevante invloedsgebied slechts een beperkte overlap heeft met het gehele plangebied van de beheersverordening. Het plangebied voor de ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de A12. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Verder onderzoek is niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op grote afstand ten oosten van het plangebied ligt een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de spoorlijn bestaat volgens het Basisnet geen PR 10-6 contour. Ook zijn

volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Verder onderzoek is niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabije omgeving van het plangebied waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Verder onderzoek is niet nodig.

Transport via de lucht

Het plangebied bevindt zich ver buiten de afwegingsgebieden voor externe veiligheid van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB). Er is geen belemmering vanuit luchtverkeer.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

5.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader

Als gevolg van gevechtshandelingen kunnen er ontplofbare oorlogsresten (OO) in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen en beroeren van OO uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. Spontane OO vondsten kunnen resulteren in meerwerkkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden.

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten worden uitgevoerd.

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan is door adviesbureau IDDS een Quickscan Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd (Bijlage 6 d.d. 23 september 2022), waarmee een beknopt bronnenonderzoek is uitgevoerd naar indicaties voor in het plangebied aanwezige ontplofbare oorlogsresten. Uit het onderzoek volgt dat er te weinig indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied. De aanwezige indicaties wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of nader onderzoek kunnen worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn er geen berperkingen voor de ontwikkeling van dit plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m³	40 µg/m³	Jaargemiddelde

PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m³	20 µg/m³	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg/m³	10 µg/m³	Jaargemiddelde

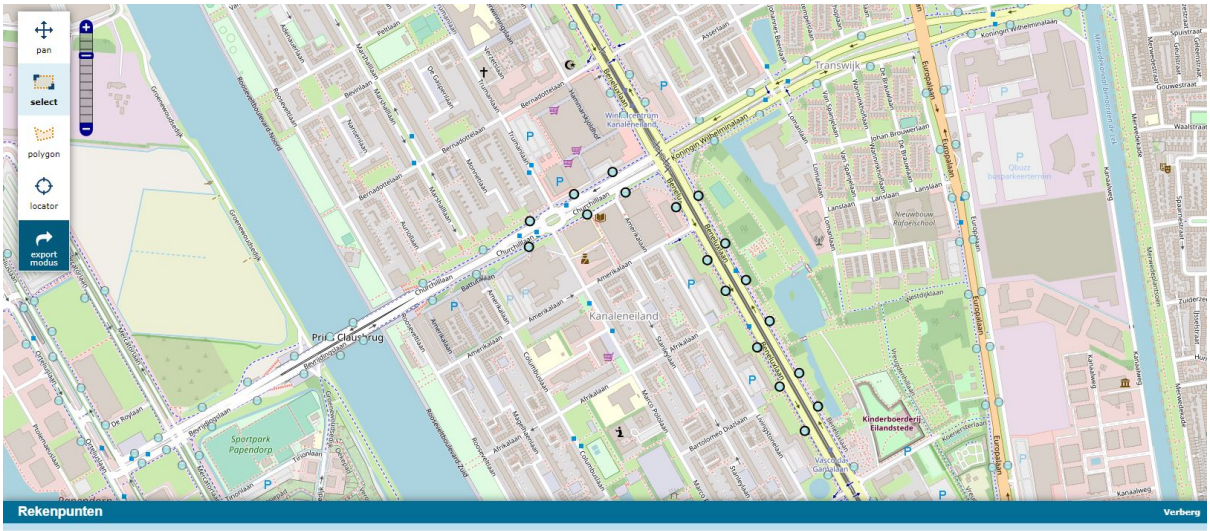
WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied
In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, met de bouw van drie woningen, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM2,5 bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
613601	23.0	18.1	6.3	10.0	2020
613636	22.9	18.1	6.3	10.0	2020
614065	23.2	18.1	6.4	10.0	2020
614581	22.8	18.1	6.3	10.0	2020
616777	23.0	18.1	6.4	10.0	2020
616934	22.7	18.1	6.3	10.0	2020
616988	22.9	18.1	6.3	10.0	2020
15537631	23.2	18.1	6.4	10.0	2020
15537925	23.2	18.1	6.4	10.0	2020
15538101	23.0	18.1	6.4	10.0	2020
15538260	23.1	18.1	6.4	10.0	2020

Uit de toetsing blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO2 en PM10 langs de Beneluxlaan en Churchilllaan nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 23,2 en 18,1 ìg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 ìg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 ìg/m³ voor PM2,5. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,0 ìg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM10 van 50 ìg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,4 overschrijdingsdagen voor.

Conclusie
Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de

luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.10 Bodem

Kader
Bij het bestemmingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabij gelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie
Door IDDS is op 1 september 2021 een Milieuhygiënisch vooronderzoek en Verkennend milieukundig bodemonderzoek opgesteld voor de betreffende locatie (Bijlage 7).

Vanuit het onderzoek wordt geconcludeerd:

1. De grond bevat zeer plaatselijk bijmenging met baksteen of asfalt;
2. Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
3. De baksteenhoudende zandgrond (bovengrond) is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB en minerale olie;
4. De zintuigelijk schone zandgrond (ondergrond) is niet verontreinigd;
5. De kleigrond (ondergrond) is licht verontreinigd met nikkel;
6. Het grondwater is licht verontreinigd met barium

Op basis van de onderzoeksresultaten, namelijk de aangetoonde overschrijding van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) dient de hypothese uit het vooronderzoek te worden verworpen.

De gemeten waarden zijn echter zo gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel niet noodzakelijk is. Er is in voldoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake het voorgenomen gebruik worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Wel zal na de sloop van de opstallen een aanvullend onderzoek moeten worden verricht ter plaatse van die opstallen.

Conclusie
Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat gemeten waarden gering zijn. Een nader onderzoek van deze kleine overschrijding in de bodem is niet noodzakelijk. Er is geen belemmering voor realisatie van het boogde plan. Na de sloop van de opstallen zal een aanvullend onderzoek ter plaatse van de gesloopte opstallen uitgevoerd moeten worden.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Interim Omgevingsverordening.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst
Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Diervriendelijk bouwen
Door het realiseren van een groene, parkachtige openbare ruimte, wordt er een bijdrage geleverd aan een diervriendelijk ontwerp. In de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met diverse opties voor wat betreft diervriendelijk bouwen. Te denken valt aan het plaatsen van nestkasten, een diervriendelijke biodiverse buitenruimte en het realiseren van groene daken.

Methodiek
Op 29 juli 2021 is er een ecologische quickscan uitgevoerd aan de Marco Pololaan 111-117 te Utrecht, zie Bijlage 8. Voorafgaand aan het veldwerk is er een bureauonderzoek uitgevoerd om te achterhalen welke beschermde soorten mogelijk voorkomen in en rondom het plangebied. De Utrechtse Soortenlijst is ook betrokken bij de quickscan.

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht
Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op

grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied
Methodiek
Uit de bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat in het plangebied meerdere geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Door middel van nader onderzoek moet vastgesteld worden of het plangebied een (essentiële) functie heeft voor deze beschermde soorten, te weten enkele vleermuizen. Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (15 maart – 15 augustus). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog.

Tevens is het plangebied geschikt als overwinteringshabitat voor de egel, welke in de Gemeente Utrecht bescherming geniet onder de Utrechtse Soortenlijst . De verruigde, rommelige groenperken tussen de panden bieden de egel beschutting en het bladafval biedt een isolerende bodem om tijdens de koude wintermaanden in weg te kruipen. Wanneer dit verruigde groenperk verdwijnt verliest het plangebied deze functie. Door het terugbrengen van een groen, verwilderd en verruigd plantsoentje in de nieuwe situatie, op zo'n wijze dat dit voor de egel goed bereikbaar is, zal deze functie gehandhaafd blijven en zal conform de Utrechtse Soortenlijst gewerkt worden. Het volledige onderzoek is als bijlage 8 toegevoegd.

In navolging van de ecologische quickscan is er nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Het nader onder onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd. Bij het uitvoeren van dit onderzoek is gewerkt volgens de richtlijnen die zijn opgesteld door provincies (Kennisdocumenten, BIJ12) en het landelijk vastgestelde vleermuisprotocol (Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdierenvereniging en Netwerk Groene Bureaus, 2021). Binnen het plangebied is één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd, in de westelijke opstal (het kerkgebouw). Dit betekent dat er een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden.

Stikstofdepositie

Wettelijk kader (gebiedsbescherming)
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.

Bij een bestemmingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura2000-gebieden (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Er is voor de planontwikkeling een stikstofonderzoek (Bijlage 10) uitgevoerd en AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase (zie bijlage 14) als de sloop-/aanlegfase(zie bijlagen 11, 12 en 13).

Voor wat betreft beschermde gebieden, wordt opgemerkt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door de ontwikkeling. Specifiek voor stikstofdepositie, zijn er AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor de sloop- en aanlegfase en de gebruiksfase. De conclusie luidt dat er geen stikstofgevoelige gebieden worden getroffen door het planvoornemen. Op basis van de berekeningen treedt er geen toename van stikstofdepositie op van hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie
Vanuit de Quickscan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is voor potentieel aanwezige beschermde diersoorten. In dit geval betreft dit vleermuizen. Dit onderzoek loopt en wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. In het onderzoek voor stikstofdepositie is aangetoond dat er geen significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden optreden. Het aspect stikfstof is daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.12 Bomen

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie
De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie, zie Bijlage 15. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven. Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld.



Afbeelding: Bomenkaart: bestaande bomen

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit en alle bomen zijn vergunningsplichtig.

Te behouden bomen
Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 38 bomen kunnen er 15 behouden blijven (bomen 1 tot en met 14 en 24). 8 bomen hiervan ondervinden geen directe hinder van de werkzaamheden, waardoor enkel algemene randvoorwaarden nodig zijn ter bescherming en behoud van de bomen. Voor 7 bomen geldt dat deze wel dicht op de werkzaamheden staan en daardoor als kwetsbaar worden aangemerkt. Naast de algemene randvoorwaarden zal er voor deze bomen daarom ook aan specifieke randvoorwaarden moeten worden voldaan. Daarbij geldt onder andere dat de bomen worden beschermd tegen beschadigingen door de uitvoering van werkzaamheden en er geen opslag van bouwmaterialen- of machines onder bomen mag plaatsvinden. Deze 15 bomen hebben een goede toekomstverwachting.

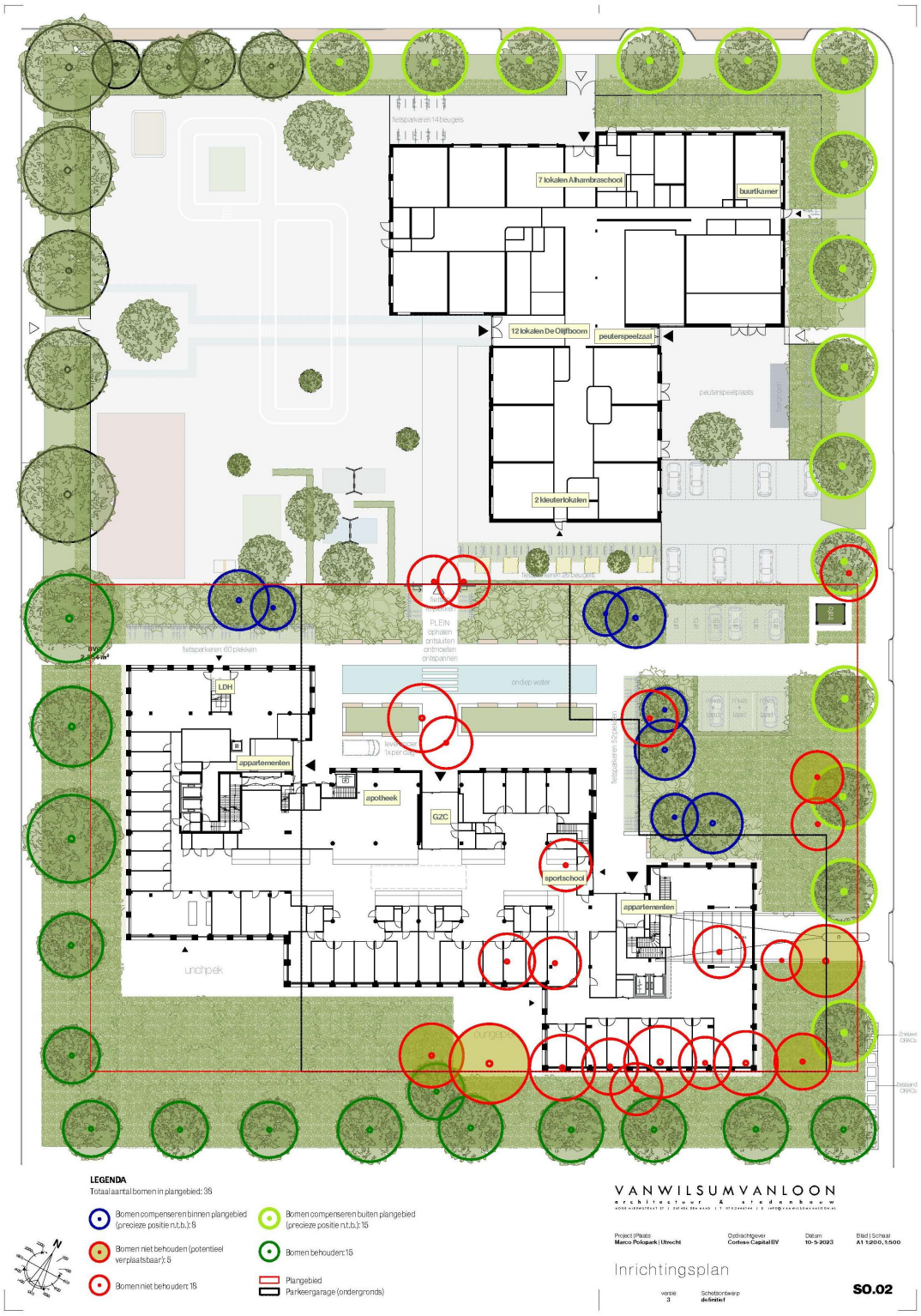
Van de te behouden bomen zijn 14 bomen van de 1e orde (groter dan 15 meter) en 1 boom is van de tweede orde (8 tot 15 meter)

Niet te behouden bomen
Uit de bomeninventarisatie volgt verder dat 23 bomen niet behouden kunnen worden. Van deze bomen gaan de groeiplaatsen verloren (bomen 15 tot en met 23 en 25 tot en met 38). Bij één van deze bomen gaat de groeiplaats voor het overgrote deel verloren, waardoor deze ook niet behouden kan worden. Van deze bomen zijn er 3 van de 1e orde, 17 van de 2e orde en 3 van de 3e orde (kleiner dan 8 meter).

De kwaliteit van de te vellen bomen varieren van dood tot goed. Zo zijn er van deze bomen reeds 3 dood en hebben er 5 een beperkte toekomstverwachting in de huidige omstandigheden. Relevant daarbij is dat een groot deel van de te vellen bomen invasieve exoten (hemelboom) betreffen. Van de te vellen bomen zijn er slechts vier van een inheemse soort. De andere soorten betreffen invasieve exoten. Vijf van de niet te behouden bomen zijn (potentieel) verplantbaar.

Compensatie
Voor het niet kunnen behouden van 23 bomen dienen deze gecompenseerd te worden. Uitgegaan wordt van de compensatie van 23 bomen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de 5 mogelijk verplantbare bomen kunnen worden gebruikt, zullen deze binnen de geplande 23 bomen worden geplant. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet-invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Van de geplande bomen zullen er 15 van de 1e orde worden aangeplant, en 8 van de 2e orde. Voor het bepalen van de orde grootte is beoordeeld of de betreffende locaties voldoende ruimte, zowel boven als ondergronds, hebben om uit te kunnen groeien tot hun maximale grootte.



Afbeelding: Bomenkaart met inzichtelijk welke bomen behouden blijven (donkergroen; 15), welke bomen niet behouden kunnen blijven (rood; 18), welke bomen potentieel verplantbaar zijn (rond met groen; 5) welke bomen ter compensatie komen binnen plangebied (blauw; 8) en welke bomen ter compensatie komen buiten het plangebied (lichtgroen; 15)

Conclusie
In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, waarvan er 15 behouden kunnen worden. Van de andere 23 bomen binnen het plangebied is er één boom verplantbaar en zijn er vier bomen potentieel verplantbaar. De overige bomen worden in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd. De bomen zijn allen vergunningsplichtig.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Kader

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).

2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de gemeente Utrecht met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Voor de planperiode 2022-2027 is de Waterkoers van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna te noemen het Hoogheemraadschap) van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In de Waterkoers staat 'samenwerken' en een 'sturende rol'. Het Hoogheemraadschap wilt samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De thema's zijn onder te verdelen in zuiver afvalwater, energie, grondstoffen, gezond water, waterrobuust en klimaatbestendig, tegengaan van bodemdaling, grondwater, diversiteit en waterveiligheid.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen en het beperken van de waterkeringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon, zoals past bij de functie van het water past, te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat de initiatiefnemer geen activiteiten ontplooit die negatief zijn voor het bestaande watersysteem. Dit noemen we een algemene zorgplicht. In de keur van het waterschap is de algemene zorgplicht omschreven als ook de (spel)regels met betrekking tot activiteiten, die een verhoogd risico vormen voor het functioneren van het watersysteem.

Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Per 07 mei 2021 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels zijn ook op 7 mei in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap vastgelegd. Zijnde de zorg voor het

watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen. Te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en aan welke algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m^2 extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toename aan verharde oppervlakte. Als boven de 10.000 m^2 verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit per geval worden beoordeeld hoeveel compensatie er nodig is. Dan geldt dat een vergunning nodig is.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de Watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het Hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Visie Klimaatadaptatie Gemeente Utrecht

In de visie klimaatadaptatie wordt het beeld geschetst voor 2050. Het gaat daarbij in op het veranderende klimaat, met steeds meer periodes hitte, droogte en extreme buien. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. Daarbij wordt gezorgd voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt.

Utrecht is door klimaatverandering kwetsbaar voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. De kans op een overstroming, door een dijkdoorbraak aan de noordzijde van de Lekdijk, is klein, maar de gevolgen zijn groot. Voor bodemdaling door droogte lijkt Utrecht minder kwetsbaar, maar het gevolg van de droogte in de afgelopen jaren voor bomen en planten is nog onzeker en wordt onderzocht. Voor wateroverlast bij extreme neerslag zijn verschillende locaties kwetsbaar op plekken waar nog geen maatregelen zijn genomen. Te denken valt aan tunnels, souterrainwoningen en andere plekken.

In 2050 wil Utrecht klimaatbestendig zijn en dus onze kwetsbaarheden hebben aangepakt. Het hoofddoel is dat Utrecht ontwrichting en schade zoveel mogelijk wil voorkomen. Daarnaast is het doel dat Utrecht een aangename stads blijft om te wonen, werken en verblijven.

De gemeente wil inzetten op de volgende punten:

- Vergroenen van de stad: Minder tegels en meer groen in de stad. Het streven is om 100%, (minimaal 90%) van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt en te laten infiltreren in de bodem. Het doel is om de sponswerking van de bodem te vergroten en om verdroging bij te weinig, en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaanDe bodem werkt als een spons die water vasthoudt, dat bij regenval wateroverlast voorkomt. De gemeente zet daarbij ook in op het benutten en behouden van 90% van het regenwater. Dit houdt in: opvangen in de bodem en niet naar het riool.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.

- Voldoende schaduw bij fiets- en looproutes: Dit is ten behoeve van hittestress in de stad. In elke buurt streven we naar minimaal 40% groen in het horizontale vlak, dus het maaiveld en daken, zowel in de openbare ruimte als particuliere terreinen.
- Niet iedereen heeft een tuin, dus streven we voor iedereen naar een koele, groene verblijfsplek op korte afstand (200 meter).

Door klimaat adaptieve maatregelen te nemen worden meerdere doelen gediend. Groene daken isoleren ook woningen en meer koele groene verblijfsplekken zijn zowel goed voor de gezondheid als voor meer recreatie. Wat allemaal weer bijdraagt aan gezond stedelijk leven voor iedereen.

Om deze uitgangpunten te behalen wordt in elk programma rekening gehouden met het thema klimaatadaptatie. Als opgave wordt daarbij gefocust op het bepalen van ambities en doelen en het borgen daarvan. Daarnaast wordt klimaatadaptatie zoveel als mogelijk gecombineerd met andere werkzaamheden in de openbare ruimte om de kosten te beperken. Voorbeelden zijn riool- of mobiliteitswerkzaamheden.

Visie Water en riolering

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van het stedelijk waterbeheer. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Dit beleid is verder uitgewerkt in het programma Water en Riolering, waarin de jaarlijkse voorgenomen activiteiten en de kosten staan beschreven over een periode van 5 jaar. Daarnaast kent dit beleid veel samenhang met de Visie Klimaatadaptatie omtrent de hemelwaterverwerking, reeds beschreven in paragraaf 2.3.2.2.8. In de Wet Milieubeheer is ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan.

Voorkeursvolgorde hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar rioolwaterzuivering.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

6. De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
7. Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
8. Het realiseren van een gezonde leefomgeving, door het realiseren van een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Voor 2022-2026 zijn de belangrijkste activiteiten die voortkomen uit de diverse programma's:

1. Het vervangen van 41,5 km riolering;
2. Het afkoppelen van 66,5 hectare verhard oppervlak;
3. Uitgangspunten voor financiële bijdragen uit het Programma Water en Riolering aan herinrichtingsprojecten in de openbare ruimte die niet voortkomen uit rioolvervangingsprojecten of projecten om wateroverlast op te lossen;
4. De beschikbare budgetten voor de subsidieregeling groene daken en voor de nieuwe subsidieregeling watervriendelijk maatschappelijk vastgoed;
5. De uit te werken en uit te voeren beleidswijzigingen en onderzoeken met als belangrijkste het uitwerken van de nog vast te stellen omgevingsplanregels voor het vasthouden van hemelwater op openbaar terrein en het bepalen van de benodigde maatregelen om de waterkwaliteitsambities te realiseren;
6. Het baggeren van oppervlaktewater dat de gemeente in onderhoud heeft;
7. De verwachte kostenontwikkeling voor de periode 2022-2026.

Beoordeling planvoornemen
In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit verhard terrein en bebouwing. Het verhard terrein is mede bestemd als wandelgebied, maar grotendeels voor parkeerterrein. Ook zijn er enkele stukken onverhard terrein met gras, planten en bomen aanwezig. Er is geen water aanwezig binnen plangebied.

In de gewenste situatie bestaat het plangebied ook voornamelijk uit bebouwd terrein, met verharding daaromheen. Ook is er veel groen rondom het gebouw beoogd. In de gewenste situatie wordt een ondiepe vijver met een oppervlak van 115 m² ingepast. Onderstaand is het verschil in

verharding tussen de huidige en beoogde situatie berekend.

	Type oppervlak	Oppervlakte bestaande situatie m²	Oppervlakte nieuwe situatie m²	Saldo m²
Verhard	Verhard terrein	2.132	1.662	-470
	Half verhard terrein	0	0	0
	Bebouwing	2.521	2.377	-144
	Subtotaal	4.653	4.039	-614
Onverhard	Groen	1.223	1.722	499
	Water	0	115	115
	Half verhard terrein	0	0	0
	Subtotaal	1.223	1.837	614
Totaal		5.876	5.876	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het totale verharde oppervlak in de gewenste situatie afneemt met 614 m².

In de Keur van het Hoogheemraadschap is bepaald dat plannen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt in stedelijk gebied, water dient te compenseren. Dat moet allereerst binnen het plan worden gedaan. De compensatie betreft 15% van de totale toename van de verharding in het planvoornemen. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is geen compensatie van water noodzakelijk volgens de uitvoeringsregels behorende bij de Keur. Nader onderzoek is niet nodig op basis van de Keur.



Afbeelding: huidige situatie Watertoets



afbeelding: Toekomstige situatie Watertoets

Voor de aanleg van de parkeergarage wordt een water afsluitende laag onder de keldervloer aangelegd zodat een 'droge bouwkuip' ontstaat. Voorts zal in de gebruiksfase de garage geen invloed hebben op het grondwater.

Vasthouden regenwater

Om droogte tegen te gaan heeft het infiltreren van hemelwater in de bodem de voorkeur boven lozing op oppervlaktewater. Dit leidt tot de volgende voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken;
2. Bovengronds infiltreren;
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening;
4. Verwerken in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering.

Als doelstelling streeft de gemeente Utrecht ernaar om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden via stap 1-3. Dit betekent dat er 15 mm berging gerekend over het totaal verhard oppervlak in het plangebied gerealiseerd moet worden. Dit kan, volgens de voorkeursvolgorde, middel vasthouden en hergebruik, verlaagd groen of infiltratievoorzieningen

Gelet op de richtlijn van de gemeente Utrecht en HDSR moet er per vierkante meter verhard oppervlakte 15 mm geborgd kunnen worden, waarmee de volgende berekening geldt:

- Totale verharde oppervlakte in het plangebied: 4.039 m²
- Bergingsnorm: 15 mm per m² verharde oppervlakte (15 l/m²)
- Dit vraagt om een bergingscapaciteit van 60.582 mm
- Dit komt overeen met 60.582 liter of 60,6 m³.

De verschillende opties voor waterberging zijn overwogen. De mogelijkheden om halfverharding aan te leggen in plaats van volledige verharding zijn zeer beperkt vanwege de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. Op het perceel is ruimte voor groen gereserveerd, maar een groot deel van die ruimte is vanwege de aanwezigheid van de parkeergarage niet geschikt voor waterberging. In verband met de kwetsbare doelgroep van het gezondheidscentrum zijn in het

overige deel veel bomen in het plan opgenomen, die hittestress beperken. Groene daken en ondergrondse infiltratiekratten zijn daarentegen wel mogelijkheden die binnen het plan te realiseren vallen.

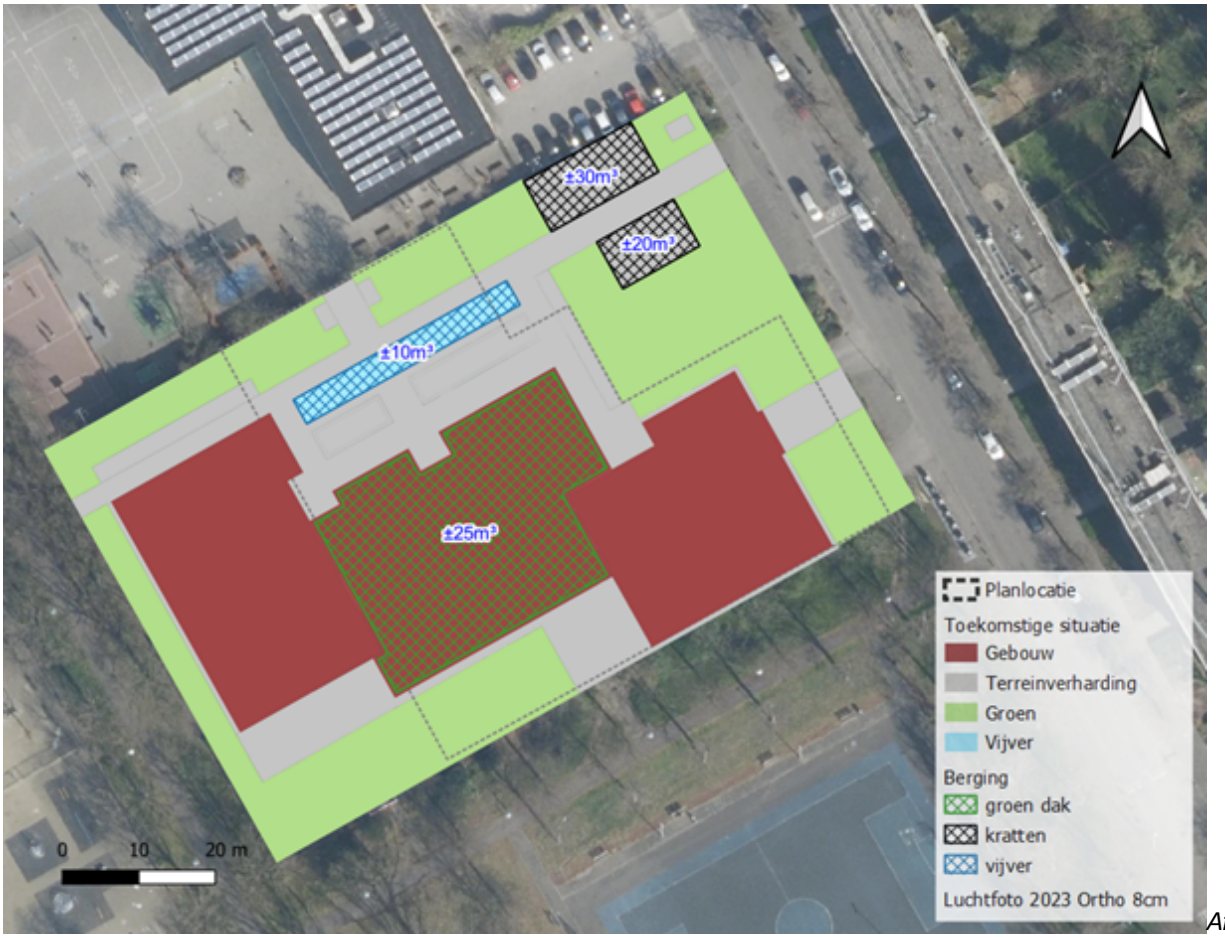
De benodigde waterberging zal op drie manieren worden gerealiseerd. Allereerst wordt er waterberging gerealiseerd op het dak door middel van een groen dak, dat zal zorgen voor circa 40% van de benodigde waterberging. De overige waterberging zal worden gerealiseerd in een vijver en door middel van waterkratten of waterbollen onder de verharding op het perceel.

Een deel van de waterberging zal worden gerealiseerd op het tussendak, zijnde het laagste dak tussen de twee woontorens in. Op basis van bouwtekeningen bedraagt de oppervlakte van het dak afgerond 876 m². De omtrek van het dak is naar schatting 141 meter. Omdat de uiterste randen (circa 20 centimeter) vrij dienen te blijven van substraat, wordt rekening gehouden met een aftrek van (141 * 0,2 =) circa 28 m² wat vrij dient te blijven van substraat. Dit komt neer op circa 847 m² aan beschikbare ruimte voor waterberging. Worst-case wordt nog een extra marge aangehouden en wordt rekening gehouden met 825 m² beschikbare ruimte.

Op het dak komt een laag substraat van circa 10 centimeter. Het uitgangspunt is dat de porositeit van de substraat ca. 30% is. Dit houdt in dat het substraat een buffercapaciteit van ca. 3 cm heeft. 0,03 * 825 = circa 24,7 m3 aan waterberging op het dak, wat correspondeert met 24.700 liter aan waterberging. Dit komt overeen met 10,4 mm ten opzichte van het totale dakoppervlak.

In de vijver (115 m²) kan een peilstijging van 10 cm optreden. De berging is 0,10 * 115 = 11,5 m³ of 11.500 liter. De vijver krijgt een overstort naar een hemelwaterriool met een beperkte afvoercapaciteit, zodat het oorspronkelijke peil zich in 10 tot 48 uur herstelt.

De overige waterberging, circa 24.350 liter, zal ondergronds worden gerealiseerd. Hiervoor zullen regenwaterkratten worden aangelegd waar hemelwater naartoe wordt afgevoerd. Deze infiltratiekratten worden aangelegd onder de bestrating, op één plek of meerdere plekken waar niet de ondergrondse parkeergarage zit. In totaal zal er minimaal circa 25 m3 aan opvang worden gerealiseerd. De kratten worden aangesloten op de openbare riolering met noodoverlaat en een geknepen afvoer waarbij een ledigingstijd van circa 48 uur wordt aangehouden.



Afbeelding: Indicatie berging en afstroming

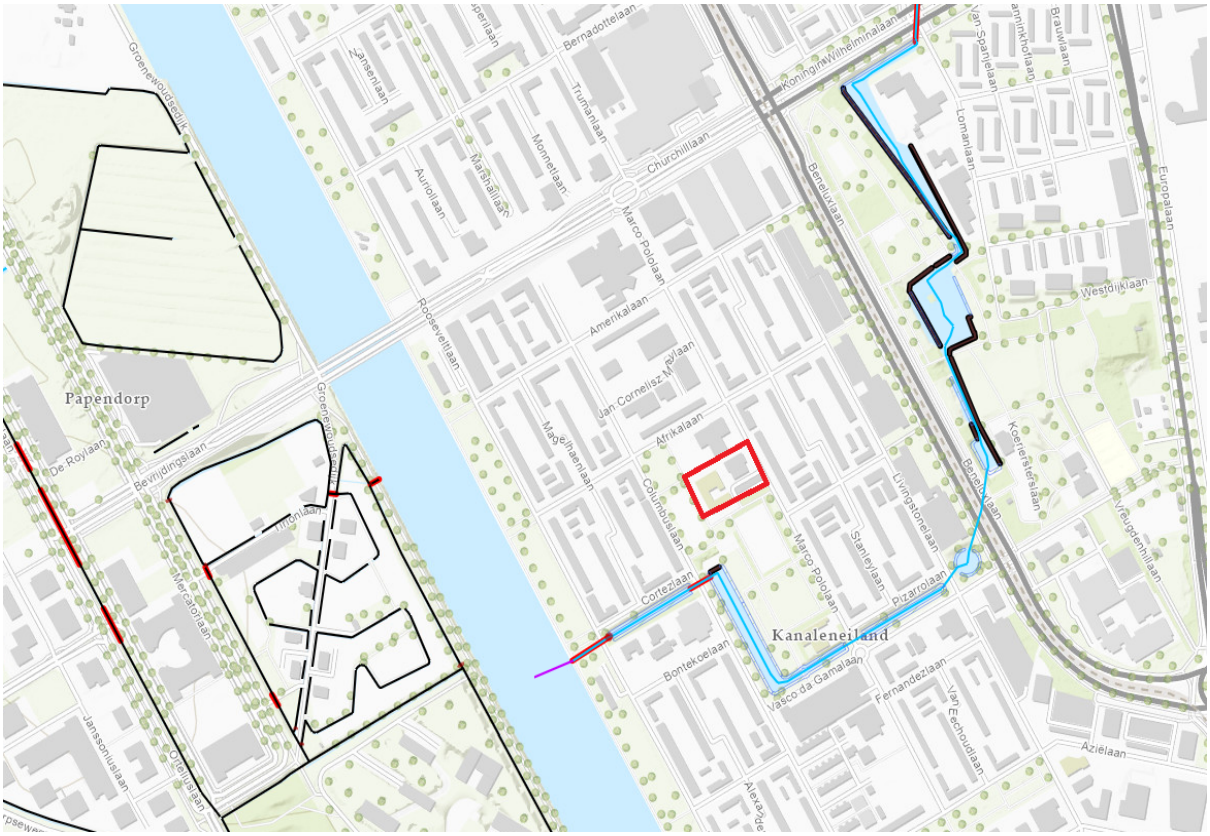
De mogelijkheid tot het hergebruiken van een deel van het opgevangen water op het perceel zelf, in plaats van het water te infiltreren, wordt nog onderzocht. Waar mogelijk zal de voorkeur worden gegeven aan het hergebruiken van hemelwater in plaats van het afvoeren van hemelwater op het rioleringssysteem.

Naast de compensatie ten aanzien van het verharde oppervlak dient ook aan de overige eisen van het hoogheemraadschap en de gemeente voldaan te worden. Deze zijn als volgt:

- Het gebied is zo ingericht dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. In de praktijk betekent dit dat een extreme bui van 80 mm verwerkt kan worden in één uur zonder dat er schadedoor instromend regenwater optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur zoals nutsvoorzieningen.
- De ledigingstijd van infiltratievoorzieningen bedraagt circa 48 uur. De buffer dient daarna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.
- Het vloerpeil van de panden dient minimaal 15 cm boven straatpeil te liggen. Dit hoogteverschil is nodig voor de afvoer van afvalwater onder vrij verval. Daarnaast is dit een goede manier om aan de eis met betrekking tot de bui van 80 mm te voldoen.

De ondergrondse parkeergarage ligt dieper dan het straatpeil. De inrit is gedeeltelijk overdekt. Regenwater dat op het onoverdekte deel valt, stroomt de garage in. Een roostergoot onderaan de inrit vangt dit water op en leidt het naar een pompkelder. Op dit soort plaatsen verzamelt zich vaak straatvuil. De pomp pompt het water daarom naar het vuilwaterriool. Het omliggende maaiveld wordt zodanig ingericht dat geen water uit de omgeving de inrit afstroomt.

Oppervlaktewateren en primaire waterkeringen



Afbeelding: Uitsnede Legger oppervlaktewateren rondom het plangebied - Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Uit de Legger oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap blijkt dat er zich geen aangewezen oppervlaktewateren in het plangebied bevinden of in de directe nabijheid daarvan. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de aangewezen aspecten. Er zijn vanuit de legger van het Hoogheemraadschap geen beleidsregels die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling. Er bevinden zich ook geen primaire waterkeringen in de buurt van het planvoornemen.

Conclusie
Vanuit de bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat geen vergunningen benodigd zijn voor de realisatie van het gezondheidscentrum en de appartementen. Het verhard oppervlak neemt af en er zijn geen veranderingen wat betreft het watersysteem van HDSR. Voor de handelingen gelden de zorgplicht of algemene regels.

5.14 Archeologie

Wettelijk kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Chw bestemmingsplanAlgemene regels Utrecht
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningsplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (Bijlage 16). Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

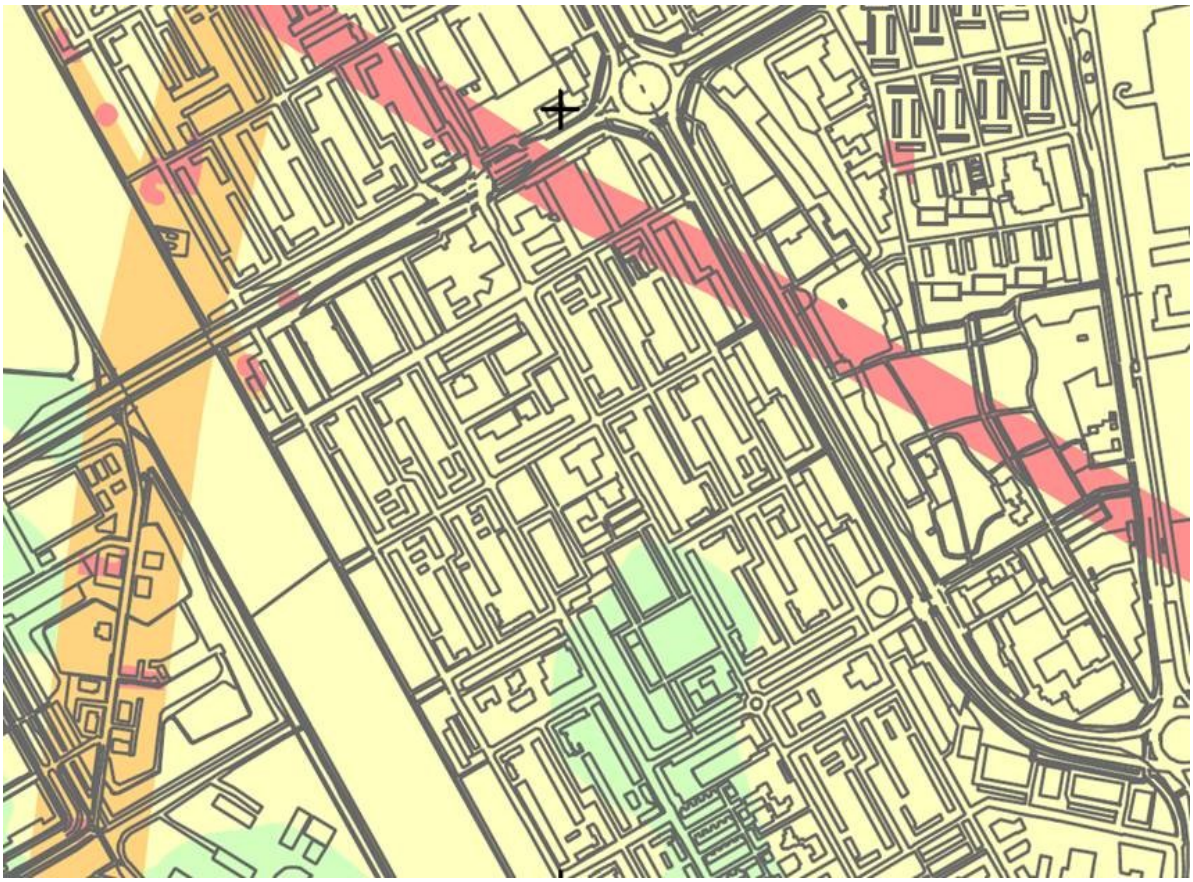
Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Archeologie in het plangebied en conclusie
Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied

van met een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In dit geval betekent dit dat er een vergunningsplicht geldt voor bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm-Mv. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen omdat er een verdiepte parkeerkelder wordt aangelegd) en is daarmee vergunningsplichtig. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

	Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens		

Afbeelding: Uitsnede archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht (2022)

5.15 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. De overige nutskabels- en leidingen worden verwijderd of gewijzigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Hoogbouw

Wind en zon zijn elementen die ook bij hoogbouw (vanaf ongeveer 25 meter) van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben.

Wind

Het plan bestaat uit 2 woontorens van respectievelijk 6 en 12 bouwlagen op een drielaagse plint. Door de hoogte van de geplande bebouwing (ca. 48 meter) bestaat er een mogelijk risico op windhinder.

Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer voorkomen te worden dat de wind hinder veroorzaakt. In het kader van het plan heeft de initiatiefnemer een windhinderonderzoek laten uitvoeren (Bijlage 17), waarin het windklimaat ter plaatse van de openbare en private buitenruimten in kaart is gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de NEN 8100:2006 norm ('Windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving') en met gebruik van computersimulaties (CFD, Computational Fluid Dynamics). Het onderzoek richt zich op het windklimaat op voetgangersniveau. Bij de modellering van de bebouwing in dit gebied is gebruik gemaakt van het aangeleverde 3D-model en de openbare hoogtedata van het gebied.

Plangebied

Er is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de windcondities rondom het bouwplan voor twee woontorens van 6 en 12 verdiepingen op een drielaagste plint. Het windklimaat is belangrijk voor de functionaliteit en veiligheid van een gebied. In het onderzoek is ook een beoordeling gemaakt van de windcondities van de private buitenruimten. Voor de private buitenruimten zijn de windcondities op de dakterrassen en balkons van beide torens beoordeeld.

Beoordeling

De beoordeling van het windklimaat is als volgt. Het is belangrijk te onderkennen dat de beoordeling van statistische aard is, terwijl het windklimaat zoals dat wordt ervaren een momentopname is en afhankelijk is van de windrichting en snelheid.

Voor de openbare buitenruimte is het resultaat dat in de toekomstige situatie voornamelijk windklasse A van toepassing is. Dat wil zeggen dat de condities rond het plangebied kalm zijn en daarmee geschikt zijn voor elke voetgangersactiviteit. Nabij de noordwestelijke en zuidwestelijke hoeken zijn zones waargenomen waar condities gekenmerkt zijn als klasse B en C. De condities in klasse B zijn acceptabel voor alle voetgangersactiviteiten, de condities in klasse C zijn geschikt om doorheen te slenteren en te lopen. Daarnaast is er nabij de noordwestelijke hoek een zone waar de windconditie gekenmerkt is als D. Door de omvang van die zone wordt echter niet verwacht dat slenterende voetgangers hinder in dit gebied zullen ondervinden. Als conclusie over het gehele gebied in de toekomstige situatie is dat er geen kans op windhinder aanwezig is.

Voor de private buitenruimten is het resultaat dat in de toekomstige situatie beide dakterrassen een goed winklimaat kennen en geen risico op windgevaar hebben.

Voor de balkons van blok A geldt dat op de westelijke hoek deze windrijk zijn. Condities op de derde verdieping wordt met name geclassificeerd door windklasse C en hoger gelegen balkons door windklasses D en E. Dit geldt eveneens voor de balkons aan de zuidwestelijke hoek van blok A. De balkons nabij de oostelijke en noordelijke hoeken kennen op de verdiepingen 3 tot en met 6 goede windcondities. Erboven wordt het windrijker en treden er gebieden op met classificaties D en E. Voor de overige balkons van blok A zijn de windcondities over het algemeen kalm, met uitzondering van de balkons aan zuidwestelijke gevel dicht bij de westelijke hoek. Vanaf de vijfde verdieping gelden daar windrijke condities. Dit geldt ook voor een balkon op de 14e verdieping nabij de zuidelijke hoek.

Voor blok B is geconcludeerd dat de windcondities op de balkons relatief kalm zijn. De enige uitzondering daarop zijn de balkons aan de westelijke hoek van verdiepingen 4 tot en met 8. De westelijke balkons kennen de classificaties D en E en de zuidelijke balkons worden gekenmerkt door classificatie C met meer dan 25% van het gebruiksoppervlak.

Aanbevelingen

Het wordt aangeraden om mitigerende maatregelen te treffen op de balkons die ongeschikt worden geacht voor het beoogd gebruik. Het ophogen van de balustraden en het deels solide uitvoeren kan de windcondities voldoende verzachten. Deze aanbevelingen worden overgenomen in het ontwerp en daarmee de uitvoering van de ontwikkeling. Daarmee wordt voor het aspect windhinder een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Sociale veiligheid
Door de inrichting van het gebied, waarbij er in verhouding tot de huidige bouwwerken minder verborgen hoekjes zijn, is de sociale veiligheid in het plangebied vergroot. Dit komt doordat de sociale controle hoger zal zijn wanneer er minder blinde vlekken meer zijn en er meer gebruik gemaakt zal worden van het gebied door een combinatie van zicht vanuit de woningen op de straat en het omliggende groen en een zorgcomplex.

Bezonning

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (Bijlage 18, d.d. 25 april 2023) om het effect van de beoogde bebouwing op de bezonning van de naastgelegen woningen te kunnen bepalen. Daarbij is gekeken naar hoeveel mogelijke bezonningsuren aanwezig zijn in de bestaande en in de nieuwe situatie. Beoordeeld is of wordt voldaan aan de zogeheten 'lichte' TNO-norm. Veel gemeenten sluiten bij de beoordeling van de bezonningssituatie aan op deze norm. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van de woonkamer bij tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden). Deze bezonning hoeft niet aansluitend plaats te vinden en mag voor alle gevels worden opgeteld.

Plangebied

Om het effect van de bebouwing op bezonning in kaart te brengen is de meest kritische woning bepaald. Voor deze woning wordt aangenomen dat de woonkamer grenst aan de ramen van de gevel van de Marco Pololaan. De overige omliggende woningen voldoen ruimschoots aan de gestelde norm van twee zonuren en zijn daarom niet beschreven in het onderzoek. Voor de kritische woning is op het meetpunt per interval van 30 minuten bepaald of er bezonning plaatsvindt.

Uit het onderzoek blijkt dat de woning op het meetpunt voldoet aan de lichte TNO-norm, met een minimale bezonningsduur van twee uren. Hoewel ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een afname van bezonningsuren in de winter en herfstmaanden, is deze afname beperkt. Voor 21 februari en 21 oktober is er een afname van 1 uur en 30 minuten. Gedurende de dag is er nog wel sprake van 2 bezonningsuren, verdeeld over de dag. In de maand van 21 juni is er geen sprake van een afname van bezonningsuren.

Het is niet te voorkomen dat door nieuwbouw mogelijk meer schaduw op percelen kan optreden dan in de huidige situatie het geval is. Gezien het feit dat de beoogde bebouwing ziet in een groot aantal woningen waaraan een sterke behoefte is in Utrecht en de bezonningsduur voldoet aan de lichte TNO-norm, is naar onze mening geen sprake van een onevenredige toename van beschaduwing. Voor de bestaande woningen, daarbij genomen de meest kritische woning, blijft voor wat betreft bezonning een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Conclusie

Uit de bezonningsstudie volgt dat er met de realisatie van de bebouwing nog steeds wordt voldaan aan de zogeheten 'lichte' TNO-norm. Hoewel sprake is van een afname van bezonningsuren, is hier geen sprake van onevenredige toename van beschaduwing. Daarmee wordt voor het aspect bezonning een goed woon- en leefklimaat geborgd.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader
In paragraaf 2.3.2.2.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen').

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied
Omdat het plangebied direct naast het Marco Polopark ligt, is er in de nabijheid veel ruimte voor een gezonde leefstijl. Daarnaast krijgt het openbaar gebied een parkachtige groene uitstraling. Op de begane grond is een gezondheidscentrum gevestigd met een grote variëteit aan specialismen die

zorg dragen voor dienstverlening in de eerste lijns gezondheidszorg. Dit, in combinatie met veel appartementen voor senioren, draagt bij aan een gezond stedelijk leven.

Daarnaast worden er geluidwerende voorzieningen genomen in de gevel om eventuele geluidoverlast van met name het schoolplein te beperken. Dit heeft een positief effect op de gezondheid.

Conclusie
Door de groene inrichting, het nemen van extra geluidwerende maatregelen en de combinatie van functies, is er sprake van een plan dat bijdraagt aan een gezond stedelijk leven.

5.18 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk, maar ook de uitgankelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Plangebied
Gebouwen
Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Iedereen, met of zonder beperking, kan de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Woningen
Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Bouwbesluit moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het tiolet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Bouwbesluit.

Openbare ruimte
De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

Conclusie
Door invulling te geven aan de appartementen met een ontwerp gefocust op levensloopbestendig, zal er in de huisvestingsbehoefte van de bewoners worden voorzien gedurende alle levensfasen. Dit

is conform het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. Zo wordt er bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met het rolstoelvriendelijk/toegankelijk maken van de gebouwen.

5.19 Circulaireeconomie en instrumenten duurzaam bouwen

Kader

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen.

Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen". Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn
vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Gasloos bouwen
Conform het landelijke Bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening
te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

Water en klimaatadaptatie
Als doel is gesteld om het terrein duurzaam in te richten. Dit betekent dat ook wat betreft water een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd.

Diervriendelijk bouwen
Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur te verbeteren en te versterken. Dat kan door diervriendelijke maatregelen te treffen. We zien hier kansen voor de
gierzwaluw, huismus en vleermuis. Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de
biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Groen
Het plangebied ligt niet aan de Stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied conform de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030. Het groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor 'gezonde verstedelijking' en 'klimaatadaptatie'. Aangezien het plan in de nabijheid van het park ligt, is er wel voldoende aandacht voor het principe 'groen, tenzij'.

Circulair bouwen en slopen
Circulair bouwen en slopen is de norm. Het doel hiervan is koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Bij het ontwerp van de plannen wordt onderzocht hoe hier in rekening mee kan worden gehouden.

Plansituatie

Het dak van de plint wordt uitgevoerd met begroeiing t.b.v. waterbuffering en beschaduwing. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaat-robuuster te maken. Klimaat-robuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt

vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent een bergingsopgave van 15 mm/m2 verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw. Als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden, is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

Om de mate van circulair bouwen inzichtelijk te maken wordt een circulaire sloopinventarisatie uitgevoerd en wordt bij de bouw waar mogelijk gekozen voor een circulaire aanpak waarbij ook geoogste materialen worden hergebruikt. Het gebouw wordt vastgelegd in een materialen paspoort zodat ook het nieuwe gebouw in de toekomst circulair worden hergebruikt.

Conclusie
Gelet op de te nemen maatregelen ter bevordering van circulariteit en duurzaam bouwen, zijn er geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

5.20 Energie

Kader
Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Duurzaamheid is een zeer breed begrip; het gaat om aandacht voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, hittestress, diervriendelijke bouwen, circulair bouwen, integrale woningkwaliteit. Veel van deze aspecten zijn bij andere paragrafen reeds beschreven. Deze paragraaf richt zich op energie en het Utrechts Energie Protocol.

Utrechts EnergieProtocol
Utrecht wil een klimaatneutrale stad zijn. We willen dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk aan die wens bijdragen. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De formulering van het Utrechts Energie Protocol heeft een duidelijke voorkeur voor locatie:

- doe eerst zoveel mogelijk op gebouw- of perceelniveau;
- kijk daarna naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving;
- kijk ten slotte (verder) buiten het plangebied voor het opwekken van duurzame energie

Dit betekent dat de gemeente voor nieuwbouw inzet op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Om de duurzaamheid van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken, dient er een systematische onderbouwing te worden geleverd. Er zijn diverse systemen om deze aspecten bij een woningbouwplan te scoren en te beoordelen. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de BENG, MPG etc. Een doorrekening van de bouwplannen dient aan te tonen dat de benodigde score zoals aangegeven bij de uitgangspunten wordt gerealiseerd. De energieprestatie van het gebouw is hoger dan BENG 1 waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.

Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie. Het dakoppervlak van de torens benutten voor toepassing van PV-panelen, waarvan de energie direct gelijktijdig gebruikt kan worden door thermische of elektrische opslag. Wel is het dakoppervlak beperkt en wordt een deel van de zichtbare daken groen ingevuld om de woon- en leef kwaliteit te vergroten. Wel moet worden ingezet op maximale invulling van PV.

Plansituatie
De ontwikkelaar heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk het plan/gebied zelfvoorzienend te laten zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. De uitkomst is dat er gebruikt gemaakt gaat worden van een WKO voor de warmte en koude vraag. Ook worden de hoge daken (twee torens) optimaal benut voor PV-panelen, er wordt maximale ingezet op PV-panelen. De meeste installaties komen in een installatieruimte op de begaande grond, alleen warmtewisselaars en liftschachten worden op het dak geplaatst. Bij toepassen van luchtwarmtepompen mag dit niet leiden tot hinder vanwege een overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus.

Conclusie
Energie vormt geen belemmering voor het planvoornemen

5.21 Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeken en rapporten kan geconcludeerd worden dat, na afronding van het nader onderzoek naar vleermuizen, er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van dit plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Marco Pololaan 111 - 117. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van wonen en een gezondheidscentrum.

Financiële uitvoerbaarheid
De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling van de locatie Marco Pololaan 111-117, gelegen binnen het bestemmingsplangebied. De planontwikkeling gebeurt op een perceel grond dat in eigendom/erfpacht is van en bij de initiatiefnemer. Voor de realisatie van de in-/uitrit van de parkeergarage moet gmeentegrond worden heringericht. De kosten hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer moet voor de erfpachtpercelen een economische meerwaarde voor de grond aan de gemeente betalen. Het terrein rond het nieuwe gebouw, op particuliere grond, wordt semi-openbaar gebied. De inrichting van het terrein en het onderhoud daarvan gebeurt door en voor rekening van de initiatiefnemer.

Economische uitvoerbaarheid
Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw en een gezondheidscentrum wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte (zie voorgaande paragrafen) is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Kostenverhaal
De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Planschade
Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. De initiatiefnemer heeft daarom een planschaderisico-analyse opgesteld, (Bijlage 19).

De beoogde ontwikkeling van de locatie Marco Pololaan 111- 117 past goed in het Marco Polopark. Deze ontwikkeling betekent een kwaliteitsverbetering, passend bij de ambitie voor Kanaleneiland-Zuid betreffende een inspirerende leefomgeving, gericht op ontmoeting in de wijk. Vanwege de zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling is, mede rekening houdend met het normale maatschappelijk risico, het risico op planschade voor de omgeving beperkt. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen volgens de geldende procedure worden afgehandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatieplan
Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook géén exploitatieplan worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het waterschap HDSR heeft als reactie op het vooroverleg het advies gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op drie punten, zijnde het concretiseren van de benodigde klimaatopgave, het uitwerken van infiltratievoorzieningen en het opnemen van een aantal overige adviespunten in de toelichting. In navolging hiervan is paragraaf 5.13 nader uitgewerkt en zijn de adviezen van het Waterschap erin verwerkt. Deze aanpassingen zijn hierna weer voorgelegd aan het waterschap en goedgekeurd.

Vanuit provincie Utrecht is de reactie gekomen dat dit bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen in het kader van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

6.2.2 Participatie

Dit bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. In de voorliggende ontwikkeling heeft er al een zorgvuldig participatie proces plaatsgevonden.

De initiatiefnemer draagt in nauw overleg met gemeente Utrecht zorg voor de bewonersparticipatie. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer een website gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht over de planvorming en de voortgang. Daarop wordt ook de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en deze beantwoord te krijgen. Opmerkingen van omwonenden zijn meegenomen in de planvorming. Om de woningen die bedoeld zijn voor ouderen goed aan te laten sluiten op de wensen van ouderen, zijn daarnaast ouderen en belangenorganisaties/professionals actief bevraagd om mee te denken met de indeling en inrichting van de woningen.

op 20 april 2021 zijn omwonenden (circa 2.100 adressen) uitgenodigd om deel te nemen aan een (online) presentatieavond, waarbij het plan is toegelicht en vragen en opmerkingen gedeeld konden worden. Een verslag van de presentatieavond is op de website opgenomen.

De bouwenvelop heeft van 14 januari 2022 tot en met 11 februari 2022 ter visie gelegen. Bij de start van deze termijn is aan ongeveer 4.200 adressen een wijkbericht gestuurd ter informatie en op 25 januari 2022 heeft de initiatiefnemer een (online) informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht en zijn vragen beantwoord. Aan deze bijeenkomst hebben 36 omwonenden en belanghebbenden uit de buurt deelgenomen. Tijdens de ter visie legging van de bouwenvelop zijn ook 14 reacties binnen gekomen en buiten deze termijn zijn nog 2 reacties ingediend. In deze reacties werden met name zorgen geuit over het behoud van de buurtfunctie, de buurtactiviteiten, leefbaarheid, groen, verkeer en parkeren.

Voor de ontwikkeling is een petitie ingediend, ondertekend door 194 wijkbewoners, om te pleiten voor het behoud van de buurtfunctie en het behoud van voldoende plek voor de huidige actviteiten in de nieuwbouw. In reactie hierop is op 23 maart 2022 een bewonersavond georganiseerd waarbij is toegelicht dat de Buurtkamer met al haar activiteiten behouden blijft voor de wijk en dat deze op een nieuwe locatie aan de Marco Pololaan 10 zal komen.

Daarnaast zijn er ook positieve geluiden naar voren gekomen, waarbij aangegeven werd dat men blij is dat op deze plek woningbouw wordt ontwikkeld en dat men graag wil doorstromen vanuit de wijk naar de nieuwbouw.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan

aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Structuur van de regels

In bestemmingsplannen zijn twee soorten regels te vinden: bijzondere regels die alleen gelden voor locaties waar een bepaalde bestemming of functie geldt en algemene regels die voor alle bestemmingen of functies gelden. De bijzondere regels staan in hoofdstuk 2 van de regels van dit plan. De algemene regels staan, de begrippen en meetregels in hoofdstuk 1 buiten beschouwing gelaten, in vijf hoofdstukken: de hoofstukken 3 tot en met 7 van de regels.

De algemene regels over activiteiten staan in:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- hoofdstuk 5 Grondwerk en
- hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna.

De algemene regels met het overgangsrecht zijn in hoofdstuk 7 te vinden.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

Het gebruik van het woord of

Wanneer in de regels van dit bestemmingsplan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2.1 Nadere eisen

Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de nadere eisen betrekking hebben op de situering of afmetingen van gebouwen of bouwwerken, of op het stellen van eisen aan parkeergelegenheid op eigen terrein, maar evenzeer kunnen nadere eisen betrekking hebben op het treffen van bouwkundige voorzieningen of aanpassingen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdzaak vindt een goede ruimtelijke ordening plaats door het toekennen van bestemmingen en daarbij bouwmogelijkheden aan percelen. Hoewel daarmee op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel (qua functie en bebouwingsvolume) is vastgelegd, kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet opgenomen.

Om nadere eisen te kunnen opnemen, wordt in de toelichting een beschrijving gegeven van bijvoorbeeld de relevante te beschermen karakteristiek van een plangebied, de parkeersituatie, de cultuurhistorische waarden die beschermd kunnen worden door middel van andere eisen enz.

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet

op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;
- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Stedenbouwkundige aspecten
In het gebied is het creëren van een afwisselend bebouwingsbeeld van groot belang, waarbij de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt gerespecteerd en nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast.

Specifiek ten aanzien van technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties op het dakvlak, kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de gebouwvolumes zo gaaf mogelijk tot hun recht te laten komen, mogen technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties, slechts als toegevoegde objecten of volumes op het dakvlak worden aangebracht, als deze duidelijk deel uitmaken van de architectonische expressie van het gebouw. Deze regel heeft betekenis met betrekking tot het uit beeld brengen van technische installaties of hun behuizing vanuit posities dichtbij of ver van het gebouw of vanuit hogere gebouwen.

Milieukundige aspecten
Vanuit specifieke milieuomstandigheden kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de locatie van toegangen of vluchtwegen bij gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect externe veiligheid maatregelen noodzakelijk zijn om de veiligheid van die gebouwen te waarborgen.

Sociale veiligheid
Vanuit sociale veiligheid kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de situering van de gebouwen zelf of de toegangen tot deze gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect sociale veiligheid geen sociaal onveilige situaties of plekken ontstaan en zo veel mogelijk een veilig gevoel ontstaat voor de gebruikers van deze gebouwen en omliggende terreinen.

Verkeersaspecten
De veilige afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen aan bebouwing. Hierbij zal het vooral gaan om maatregelen en eisen aan bebouwing voor het waarborgen overzichtelijke verkeerssituaties, de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van gebouwen. Maar ook kan het stellen van eisen aan de situering of het aantal parkeerplaatsen bij een woning, bedrijf, kantoor of voorziening van belang zijn als bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen op de openbare weg niet mogelijk of gewenst zijn.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen
Het is niet de bedoeling dat naastgelegen percelen of bouwwerken hinder ondervinden van de ontwikkelingen op hun buurperceel. Vaak is dit met kleine maatregelen goed te voorkomen. Te denken valt aan het stellen van nadere eisen aan de hoogte of aan de situering van erfbebouwing.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Groen
De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één functie. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek.

Binnen de functie Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd. Binnen de groenbestemming mogen eveneens

onbebouwde fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Mede in de groenbestemming is de aanduiding voor 'parkeergarage' opgenomen, waar een ondergrondse voorziening ten behoeve van de functies wonen en maatschappelijk gerealiseerd kan worden. Daarnaast is de groenbestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren ' het mogelijk om 9 parkeerplaatsen en maximaal 50% verharding aan te brengen ten behoeve van een laad-losvoorziening.

In lid 3.4 onder 2 is een bepaling opgenomen om het mogelijk te maken dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeervoorziening kan worden gerealiseerd.

In lid 3.4 onder 3 is een bepaling opgenomen om het mogelijk te maken dat buiten het bouwvlak, boven de functie 'groen', balkons kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van woningen in de aangrenzende woonfunctie.

Artikel 4 Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de te ontwikkelen woongebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is het op de begane grond toegestaan om maatschappelijke voorzieningen, zoals opgenomen in artikel 1.54 Maatschappelijke voorzieningen te situeren. Dit is de eerste bouwlaag. Daarnaast is het ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' toegestaan om op de tweede en derde bouwlaag naast reguliere woningen, ook zorgwoningen te realiseren, als bedoeld in artikel 1.76 Zorgwoning. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is het mogelijk om een volledig verdiepte parkeergarage te realiseren. De toegang tot de volledig verdiepte parkeergarage wordt mogelijk gemaakt door de functieaanduiding 'ontsluiting', die eveneens binnen de woonbestemming valt.

4.3.1 gebouwen

Onder 3, 4 en 5 van dit lid zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor de ondergrondse parkeergarage en twee overbouwingen vanaf de vierde bouwlaag. De specifieke bouwaanduidingen - overbouwing 1 en 2 zijn opgenomen om te waarborgen dat de bebouwing boven de drielaagse plint buiten het bouwvlak niet vanaf het maaiveld maar vanaf de vierde bouwlaag mag worden gerealiseerd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit is de weg met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Mede in de verkeer-verblijfsgebiedfunctie is de aanduiding voor 'parkeergarage' opgenomen, waar een ondergrondse voorziening ten behoeve van de genoemde functies gerealiseerd kan worden.

Prostitutie
In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan-huis-verbonden bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

7.4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 van de algemene regels wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De algemene regels over bouwen zijn in dat hoofdstuk opgenomen, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

In de regels over de functie (bestemming) die in hoofdstuk 2 van de regels staan kunnen ook regels staan over het bouwen, bijvoorbeeld over de hoogte van een gebouw of het bouwvlak waarbinnen een gebouw moet worden gebouwd. De gemeente toetst een vergunningaanvraag voor het bouwen ook aan die regels. Als een regel uit hoofdstuk 2 in strijd is met de algemene regels, gaat de regel in hoofdstuk 2 voor. Zie ook: paragraaf 7.4.2.

In de bestemmingsplannen die vanaf 2019 zijn opgesteld is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Zie ook paragraaf 7.4.5. Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone -

bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

Omdat de algemene regels zijn opgesteld voor de hele gemeente, kunnen er regels in staan die verwijzen naar zones of aanduidingen die in dit bestemmingsplan niet voorkomen, zoals de genoemde 'overige zone - bouwen' of de 'waarde - omgevingskwaliteit'. Dat is geen probleem: die regels worden dan binnen het plangebied van het bestemmingsplan niet toegepast.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene regels (artikel 6 en 7);
- bouwen is toegestaan op grond van het plan (artikel 8);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 9);
- bouwverbod buiten de 'overige zone - bouwen' (artikel 10);
- vergunning nodig voor het slopen (artikel 11).

7.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

Artikel 6 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen
Met de regel in lid 6.1 blijven de regels die in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 6.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 6.2 moeten worden geweigerd. Lid 6.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 6.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

7.4.3 Bijzondere regels over het bouwen

Artikel 7 Bijzondere regels over bouwen
Lid 7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regels onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.

De regels in dit lid vloeien voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij

de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen, volgt dat de gemeente een dynamische en algemeen geformuleerde verwijzing naar het geledende parkeerbeleid in de regels mag opnemen, zolang er in redelijkheid geen onduidelijkheid kan bestaan over welke beleidsregels over parkeernormen er gelden.

Lid 7.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 13 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

7.4.4 Bouwen is toegestaan

Artikel 8 Bouwen is toegestaan
Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 8 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

Het eerste lid, lid 8.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.4). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan. Als de regels die bij een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 12.

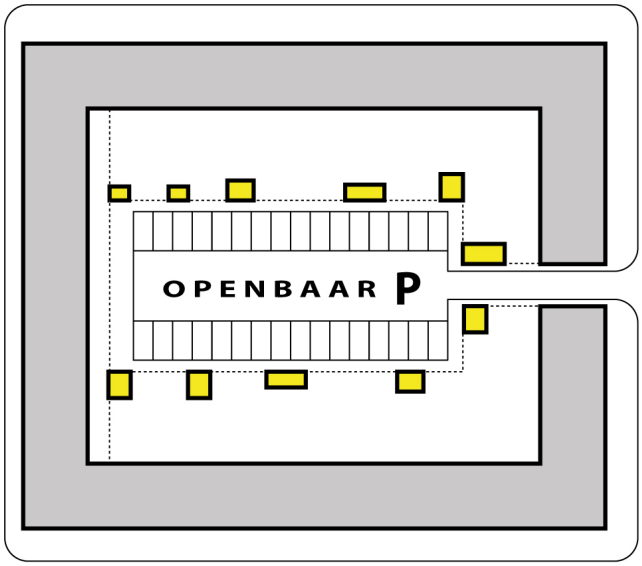
In lid 8.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de afwijking (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

lid 8.3 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 9 , lid 9.3 , waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

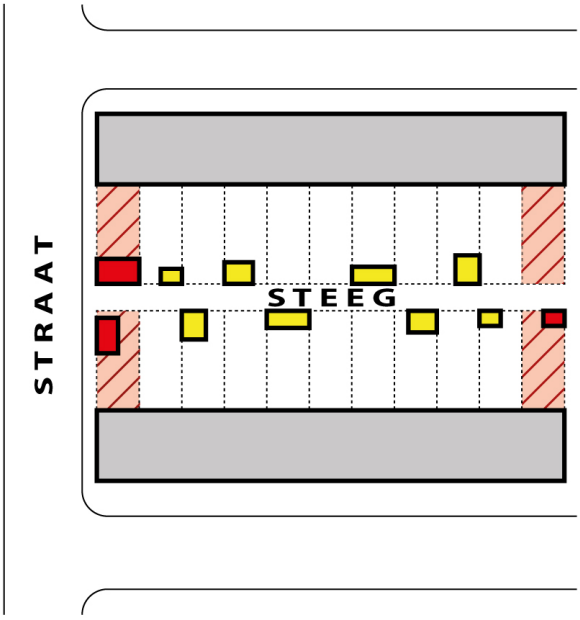
Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 8.1 en paragraaf 1.4.4. De voorwaarde waar lid 8.4 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 8.4 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen. De regel onder 1 gaat over wat men een

gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.



Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"

Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.



Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom

In lid 8.5 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 8.5 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

7.4.5 Bouwen met een vergunning

Artikel 9 Bouwen met vergunning
In artikel 9 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Zie ook paragraaf 1.4.3 waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 9.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 9.1 heeft net als artikel 8, lid 8.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 8, lid 8.2, mag op grond van lid 9.1 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.

Lid 9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 9.2 staan de kleine afwijkingen. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden.

Lid 9.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 9.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 7.4.4.
De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 9.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' *onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen*
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein. Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 9.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' *onder 2**e**, bedrijfsbebouwing*
De regel in onderdeel 2, onder **e**, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 9.4 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 9.4, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.4. De regel in lid 9.4, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw. De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning. Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden. Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 9.5 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn. Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed. Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 19 nodig. Lid 9.5 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

7.4.6 Bouwen is niet toegestaan

Artikel 10 Bouwen is niet toegestaan
In artikel 10 is een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 6, lid 6.1, buiten toepassing.

7.4.7 Slopen

Artikel 11 Slopen met vergunning
De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

7.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

7.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit plan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4, 5 en 6. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in hoofdstuk 4.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet in de regels te worden opgenomen.

7.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan

Artikel 12 Activiteiten die niet zijn toegestaan
Lid 12.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie (bestemming) die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 12.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 12.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag. Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de Apv in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit plan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten

halen.

7.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes

7.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over wonen komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. Dit plan zorgt voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit plan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit plan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

7.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 13 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede samenstelling van de woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het plan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

7.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

Lid 13.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals het "tijdelijke" omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 13.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.

De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming bijvoorbeeld wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.

Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 13.1 onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken
In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]".

Op grond van de regel van lid 13.1 onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 13.1 Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval. Op grond van lid 13.1 onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 13.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden. De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel. De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 7.5.3.6 en 7.5.3.7.

7.5.3.4 Algemene regels over wonen
De kern van artikel 13 staat in lid 13.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 13.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 13.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning, zie artikel 1. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 13.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 7.5.3.5). De regel van lid 13.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 13.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 13.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 13.2 onder 3a, volgt uit de "Huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting

van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

De activiteit wonen
De regels in lid 13.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de activiteit wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de functie wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 13 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 13.1 en in lid 13.2 onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 13.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn. De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal drie personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht. De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen. De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen. Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn. De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

7.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 13.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 13.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Die regeling volgt uit de "Nadere regel huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

Het voorbeeld in paragraaf 7.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning. Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra

woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Nadere regel huisvestingsverordening gemeente Utrecht" wordt toegepast.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

7.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 13.4 Bedrijf-aan-huis

Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 13.4 onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, bekijkt de gemeente in ieder geval of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m^2. De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in lid 13.4, onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

in de woning (regel onder c)	*in het bijgebouw bij de woning*		*totaal (regel onder b)*
	bijgebouw < of = 100 m^2 (regel onder d)	*bijgebouw > 100 m^2 (regel onder e)*	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m^2	maximaal 60 m^2	maximaal 60 m^2

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die

voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: "De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 13.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrech. Dat parkeren valt onder bezoekersparkeren.

7.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 13.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur. De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.3.

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast een registratieplicht.

Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.

7.5.4 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen

7.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.
De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

7.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

7.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

7.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

7.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

7.5.4.6 Uitleg van artikel en de bijbehorende begrippen

Lid 14.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 14.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 14.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 14.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

7.5.5 Bedrijfsactiviteiten

In artikel 15.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m^2 per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemminsplan.

7.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit

In artikel 16 en 17 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 16 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 16 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 3 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 3 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200 m^2. Boven de grens van 1200 m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 17 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken. Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 17.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de

algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 17.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Dat blijkt ook uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 17.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening. De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet. De regel onder 6 sluit uit bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

7.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies

De regels in artikel 18 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist. De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

7.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 19 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig zijn om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt. Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 9, lid 9.5 .

Artikel 20 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De

resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

In lid 20.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 20.2 en 20.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In lid 20.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan. In artikel 20 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 20.1 onder 2a niet vergunningplichtig.

7.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan. Dat is een onderwerp dat onder de zogenoemde "verbrede reikwijdte" van het plan valt.

7.7.1 Kappen, inleiding

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 21 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt. Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.
Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is. De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen,

zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen. In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In lid 21.1 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

7.7.2 Vergunningplicht

Lid 21.1*: vergunningplicht voor kappen*
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 21.1*, onderdeel 2, onder b*
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd. Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 21, lid 21.1 *, onderdeel 3*
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

7.7.3 Beoordeling van de aanvraag

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.

- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde
Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

7.7.4 Herplantplicht

Artikel 21, lid 21.4 herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt. Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

7.7.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 21.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

7.7.6 Bebouwingscontour Houtkap

In lid 21.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

7.7.7 Herpantplicht zonder vergunning

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

7.7.8 Overgangsrecht

In artikel 21.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 21 van dit bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

7.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 22 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 23 Slotregel
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

7.9 Bijlagen bij de regels

7.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, naarmate de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is de Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijfsactiviteiten omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Mocht een bedrijf meerdere SBI codes kennen dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Volgens de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk
In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied
In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen
Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden
De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen
Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie. Op een punt is een andere werkwijze toegepast:

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsacticviteiten zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan.

De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

7.9.2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden
In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;

- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving
De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit
De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de

woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

7.9.3 Lijst van horeca-activiteiten

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

7.10 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen
Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, naarmate de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is de Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijfsactiviteiten omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Mocht een bedrijf meerdere SBI codes kennen dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Volgens de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk
In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied
In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen
Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder

milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden
De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen
Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie. Op een punt is een andere werkwijze toegepast:

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsacticviteiten zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan.

De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

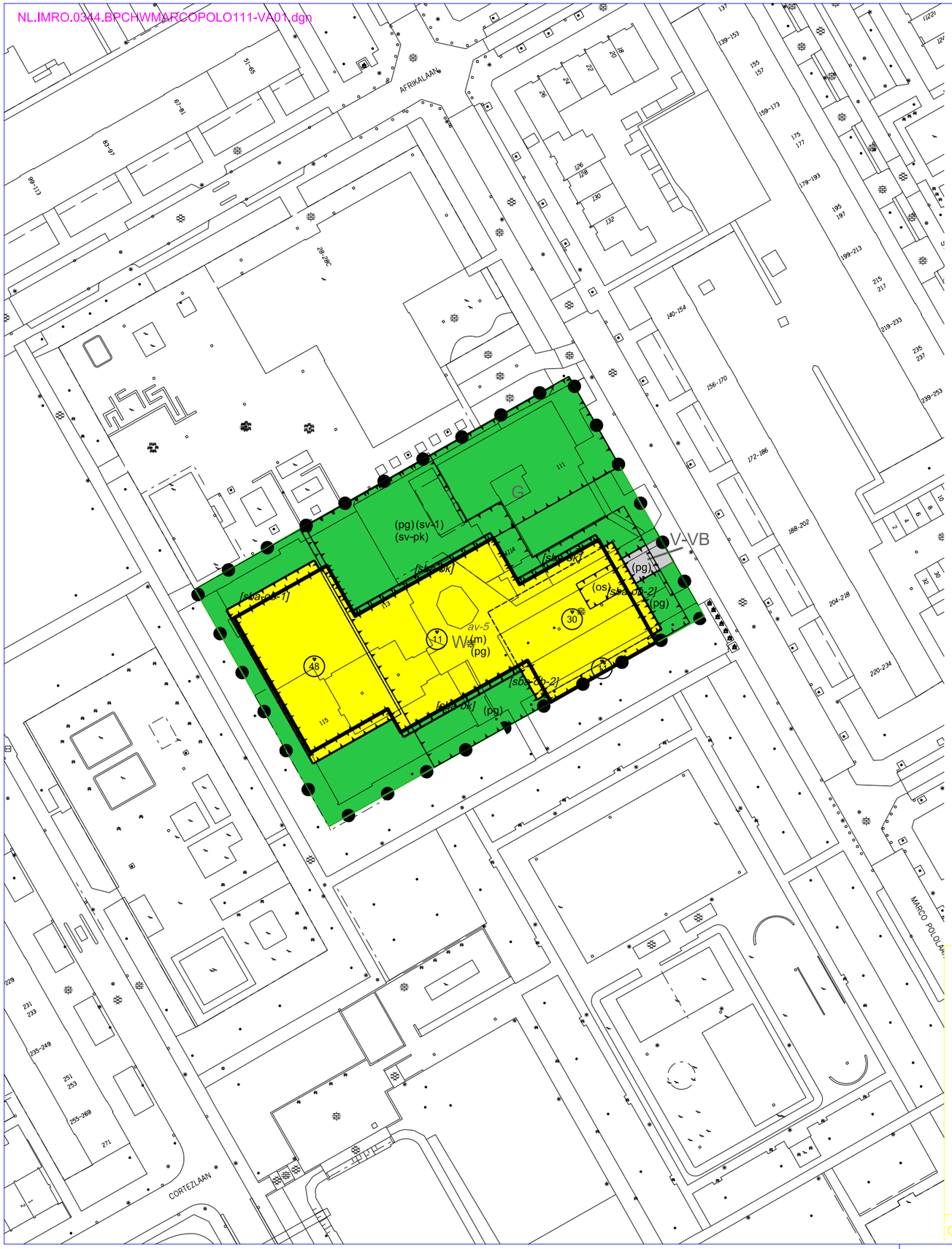
Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van

een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Bouwvlak

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- av-5 — overige zone - archeologische verwachting 5

Bouwaanduidingen

- [sba-bk] — specifieke bouwaanduiding - balkon
- [sba-ob-1] — specifieke bouwaanduiding - overbouwing 1
- [sba-ob-2] — specifieke bouwaanduiding - overbouwing 2

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

30 — maximum bouwhoogte (m)

Functieaanduidingen

- (m) — maatschappelijk
- (os) — ontsluiting
- (pg) — parkeergarage
- (sv-1) — specifieke vorm van verkeer - 1
- (sv-pk) — specifieke vorm van verkeer - parkeren

Bestemmingsplan
Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Verbeelding

BLAD 1

Hierbij horen de regels van ontwerpbestemmingsplan

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	16-06-2023	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	08 Zuidwest
projektnaam(dir)	
subdirectory	
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	02-10-2023
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-VA01.dgn

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand. NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01.dgn.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3655
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen
ID	3860
Behandelend ambtenaar	Heuvel, Jantien van den
Telefoon	030 - 28 64625
E-mail	j.van.den.heuvel@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Noordwest
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub f: Raadsvoorstel inzake vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	11683602
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen over ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’.

2. Het ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied met regels die op de nieuwe standaarden gebaseerd zijn. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2024.

Context

Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan Zuilen (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Door de beheersverordening om te zetten naar een bestemmingsplan met regels die op de nieuwe standaarden gebaseerd zijn, wordt de transitie naar het omgevingsplan voor Utrecht eenvoudiger.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Op grond van artikel 3.38 lid 1 Wro kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan.

Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Dit is bij twee zienswijzen het geval. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beslistermijn

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Juridisch gezien is vaststelling van het ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ voor deze datum niet een vereiste, maar vaststelling voor 1 januari 2024 maakt de transitie naar het omgevingsplan voor Utrecht eenvoudiger en overzichtelijker.

Beoogd effect

Met het ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordening. De regeling draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet. Het gebied is een laagdynamisch gebied: de belangrijkste functie is wonen met al dan niet verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke, werken in de wijk en wijkcentrum functies.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met de brief over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.
- Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met de brief over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.
- Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern heeft de raad conform dezelfde systematiek op 4 februari 2021 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld en op 8 juni 2023 (agendapunt 15) heeft de raad het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark vastgesteld.

Deze plannen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan Zuilen.
Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen over 'Chw bestemmingsplan Zuilen'.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport zijn de ontvangen zienswijzen gemotiveerd beantwoord en is aangegeven waarom dit wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u>
	Er zijn vier zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid: - De bouwmogelijkheid specifieke bouwaanduiding - 9 (dit was besluitsubvlak 3), op de hoek van de Burgemeester van Tuyllkade/Adriaan van Bergenstraat, is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd: Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen, waardoor de bouwmogelijkheid weer in overeenstemming is met de beheersverordening Zuilen. - Bij een perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dienstwoning' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd (deze dienstwoning is in het verleden vergund). Daarnaast is aan artikel 1 van de planregels een definitie van een dienstwoning toegevoegd. - Bij een perceel is de aanduiding 'wonen' toegevoegd, waardoor de begane grond van het pand in lijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning ook voor wonen gebruikt mag worden.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u>
	In het vaststellingsrapport is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Hiermee worden foutjes in het ontwerpbestemmingsplan hersteld en verleende omgevingsvergunningen in het bestemmingsplan opgenomen.
Beslispunt	
2	Het 'Chw bestemmingsplan Zuilen' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van de nieuwe termen, door de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.</u>
	Het bestemmingsplan sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. Het plan zet de beheersverordening 'Zuilen' om naar een bestemmingsplan en sluit aan op de systematiek die hiervoor in de bestemmingsplannen 'Veldhuizen, De Meern', 'Voordorp-Voorveldsepolder', 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' en het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van "activiteiten" (in de Wet ruimtelijke ordening: "gebruik") centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in de nieuwe opzet heeft geleid tot een vermindering van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau is aangetast.

Financiën
De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan omdat het geen bouwplan mogelijk maakt zoals dit is omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd moeten worden in het plan.

Vervolg
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. In de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden beroep kunnen instellen. Het bestemmingplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld. Het plan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen binnengekomen bij de raad. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het vaststellingsrapport staat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

Communicatie
De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op de zienswijzen aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Chw Bestemmingsplan Zuilen (link naar RoPubliceer).
- Vaststellingsrapport bij Chw bestemmingsplan Zuilen.

Bijlagen informatief
- Chw Bestemmingsplan Zuilen (versie in Pdf)
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijzen

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Zuilen

Vastgesteld,



Chw bestemmingsplan Zuilen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel 7
1.3 Beleid 9
1.4 Juridische aspecten 14

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 25

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 25
2.2 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) 25
2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 31
2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 38
2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 48
2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 49
2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 54
2.8 Bijlagen bij de regels 54

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 57

3.1 Inleiding 57
3.2 Milieueffectrapportage 57
3.3 Geluidhinder 57
3.4 Bedrijven en milieuzonering 58
3.5 Externe veiligheid 59
3.6 Luchtkwaliteit 60
3.7 Bodem 61
3.8 Natuurbescherming 63
3.9 Bomen 64
3.10 Water en klimaatadaptatie 64
3.11 Archeologie 66
3.12 Kabels, leidingen en straalpaden 68
3.13 Economische uitvoerbaarheid 68
3.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 68
3.15 Handhaving 70
3.16 Conclusie 70

Bijlagen toelichting 71

Bijlage 1 Belangrijkste wettelijke bepalingen 73

Bijlage 2 Toetsing plaatsgebonden risico en verantwoording Groepsrisico 77

Bijlage 3 Waterparagraaf 199

Bijlage 4 Archeologische waardenkaart 213

Bijlage 5 Hoogte-inventarisatie 1 215

Bijlage 6 Hoogte-inventarisatie 2 217

Bijlage 7 Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten Lessepsbuurt en Elinkwijk 219

Bijlage 8 Aerius berekening 80% 223

Bijlage 9 Aerius berekening 100% 231

Bijlage 10 Aerius berekening 100% bouwfase 239

Bijlage 11 Voortoets 247

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 327

Artikel 1 Begrippen 327
Artikel 2 Wijze van meten 339

Hoofdstuk 2 Functies 341

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met B1 341
Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 341
Artikel 5 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3 342
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening 343
Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen 343
Artikel 8 Geluidzone - industrie 343
Artikel 9 Groen 343
Artikel 10 Horeca 344
Artikel 11 Kantoor 344
Artikel 12 Leiding - Gas 345
Artikel 13 Leiding - Hoogspanning 345
Artikel 14 Maatschappelijk 345
Artikel 15 Natuur 346
Artikel 16 Recreatie - Volkstuin 347
Artikel 17 Sport 347
Artikel 18 Verkeer 348
Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied 348
Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht 349
Artikel 21 Waarde - Natuur 350
Artikel 22 Water 350
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering 351
Artikel 24 Waterstaat - Waterlopen 351
Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 351
Artikel 26 Werken in de wijk 351
Artikel 27 Wijkcentrumfunctie 352
Artikel 28 Wijkfunctie 354
Artikel 29 Wonen 354
Artikel 30 Wonen - Woonwagenstandplaatsen 356

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 358

Artikel 31 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen 358
Artikel 32 Bijzondere regels over bouwen 358
Artikel 33 Bouwen is niet toegestaan 358
Artikel 34 Bouwen is toegestaan 358
Artikel 35 Bouwen met vergunning 359
Artikel 36 Overgangsrecht dakterrassen 361
Artikel 37 Slopen met vergunning 361

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 362

Artikel 38 Activiteiten die niet zijn toegestaan 362
Artikel 39 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 362
Artikel 40 Detailhandel en bezorging 364
Artikel 41 Bedrijfsactiviteiten 364
Artikel 42 Additionele horeca 364

Artikel 43 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 365
Artikel 44 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 365
Hoofdstuk 5 Grondwerk 366
Artikel 45 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 366
Artikel 46 Bescherming van archeologische waarden 366
Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 368
Artikel 47 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 368
Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 370
Artikel 48 Overgangsrecht 370
Artikel 49 Slotregel 370
Bijlagen regels 373
Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten 374
Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 393
Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten 397
Bijlage 4 Maatvoering woonboten in de Havenatlas 399
Bijlage 5 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk 401
Bijlage 6 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen 403

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Zuilen (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data. De algemene regels van dit bestemmingsplan komen overeen met het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken. De experimenteerbepalingen zijn de regels over het vellen van een houtopstand, waaronder het kappen van een boom. Ook nieuw is dat in het plangebied de regels over archeologie gelden, in plaats van de vergelijkbare regels in de Verordening op de archeologische monumentenzorg.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de stad en bestaat uit de wijk Zuilen. Het plangebied heeft de volgende grenzen: de Marnixlaan en St.-Josephlaan in het oosten, spoorweg Utrecht-Amsterdam, gevolgd door het Demkaterrein en de Amsterdamsestraatweg in het zuiden, de Vecht in het noorden en de grens met de gemeente Stichtse Vecht in het westen (met uitzondering van de Utrechtse sportvelden en het plangebied van Zuilense Vecht).



Het plangebied van Chw bestemmingsplan Zuilen

Bij het bepalen van het plangebied van dit plan is het plangebied van de beheersverordening Zuilen het uitgangspunt. Later vastgestelde bestemmingsplannen maken geen onderdeel uit van het plangebied van Chw bestemmingsplan Zuilen. Dit betekent dat onderstaande bestemmingsplannen geen onderdeel uitmaken van het plangebied Chw bestemmingsplan Zuilen.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2013	31 oktober 2013	15 oktober 2014
Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2019	21 november 2019	24 januari 2020
Bestemmingsplan Heukelomlob	21 april 2011	8 januari 2012

Het plangebied van bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen maakt geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Deelgebied A (Queeckhovenplein), deelgebied A1 Huis te Zuylenlaan, deelgebied B Fortlaan en deelgebied C Jan van Ransdorpstraat e.o. van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' maken ook geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Daarnaast wordt er gewerkt aan een bestemmingsplan voor Zuilense Vecht (de sportvelden die grenzen aan de gemeentegrens met de gemeente Stichtse Vecht). Hierdoor maakt Zuilense Vecht ook geen onderdeel uit van het plangebied van Chw bestemmingsplan Zuilen.

1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt de beheersverordeningen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Beheersverordening	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Beheersverordening Zuilen	20 juni 2013	11 juli 2013
Beheersverordening Algemene regels actualiseren	30 november 2017	14 december 2017

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Dat beleid is al verwerkt in de bestemmingsplannen. In dit plan staan geen regels die de uitvoering van het beleid in die plannen veranderen, met uitzondering van de regels over de activiteit detailhandel: zie paragraaf 2.4.4.

Het gebied Zuilen wordt in de omgevingsvisie begrensd door de Vecht, Marnixlaan, de spoorlijn en het Amsterdam-Rijnkanaal.

Zuilen is een verzameling van buurten uit verschillende perioden van de twintigste eeuw, aan elkaar geregen door de wegenstructuur uit de jaren '20 bestaande uit de Van Egmondkade, Van Hoornekade, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernhardlaan en Burgemeester Norbruislaan (aangelegd volgens het Plan Berlage 1920). Naast deze wegen is de Amsterdamsestraatweg een belangrijke as. Zuilen kan worden onderverdeeld in west (vooral vooroorlogs), oost (met name naoorlogs) en noord (nieuwbouw en sportvelden).

Zuilen-West
Zuilen-West wordt begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, de Marnixlaan, de Van Hoornekade, de Burgemeester Norbruislaan en de Van Heukelomlaan. De bebouwing komt voor een belangrijk deel uit de eerste helft van de twintigste eeuw en bestaat uit vooral eengezins-, boven- en benedenwoningen. Elinkwijk en de buurt rondom de De Lessepsstraat zijn vanwege hun bijzondere 'tuinstad'-karakter aangewezen als Rijksbeschermde stadsgezichten. Het Julianapark heeft als grootste park in Zuilen betekenis voor de gehele wijk, het groen van de Van Heukelomlob heeft vooral voor de directe omgeving meerwaarde. Het eerdere Demkaterrein is in de jaren '80 en '90 een gemengd bedrijventerrein geworden. Het merendeel van de woningen is particulier bezit, met uitzondering van de sociale woningbouw van de Geuzenbuurt (Van Egmond- en Van Hoornekade) en de De Lessepsbuurt. De huizen van de De Lessepsbuurt worden sinds enkele jaren bij mutatie verkocht.

Zuilen-Oost
Dit deel van Zuilen ligt tussen de Vecht, de Marnixlaan, de Van Hoornekade en de Burgemeester Norbruislaan. De bebouwing komt voor een belangrijk deel uit de naoorlogse jaren, maar sinds de jaren 90 van de vorige eeuw is er op diverse plekken nieuwbouw gekomen. Dit betekent dat er nu zeer verschillende bebouwing is, van luxe villa's aan de Vecht tot portiekflats uit de jaren '60. Het groen is vooral aanwezig langs de Vecht met het Vechtplantsoen. Het winkelcentrum Rokade hoort bij de vernieuwing van Schaakwijk en is een belangrijke winkelplaats. Het Vorstelijk Complex waar eerder twee scholen in gevestigd waren heeft nu een andere functie. Het is nu een belangrijke culturele ontmoetingsplaats.

Zuilen-Noord
Zuilen-Noord ligt tussen de Vecht, de Van Heukelomlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Zuilenselaan. Het gebied bevat een mix aan functies zoals wonen, recreatie en sport. Het woongebied bestaat deels uit woningen uit de jaren '30, maar het merendeel zijn woningen en appartementen van na 2000. Een belangrijk deel van het gebied is in gebruik als sportterrein, dat doorloopt op grond van buurgemeente Stichtse Vecht. Een kenmerk is ook de herkenbaarheid van de Vecht-historie in dit deel in een oude buitenplaats (Parel aan de Vecht) en het rijksmonumentale Tournooiveld met zicht op Slot Zuilen.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid en waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

De uitvoering van de Rijksregels hebben geleid tot de functie 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en de functie 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Het provinciale beleid heeft geleid tot de functie 'Natuur' en functie 'Waarde - Natuur', waarmee de gebieden die behoren tot Natuurnetwerk Nederland en gebieden die zijn aangewezen als de Groene contour beschermd worden. Deze gebieden liggen ten noorden van de sportvelden van Zuilen.

1.3.2.1 Ladder voor stedelijke ontwikkeling

De ladder voor stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening) is niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.3.2.2 Erfgoedwet: beschermd stadsgezicht

Op 4 december 2013 is het gebied Zuilen-Elinkwijk door het rijk op grond van de Monumentenwet 1988 (nu: Erfgoedwet) aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit vanwege het historisch-ruimtelijke karakter dat nog voldoende gaaf en herkenbaar is (hierbij wordt ook naar bijlage 7 verwezen). Het beschermd gezicht Zuilen-Elinkwijk omvat het aan het begin van de 20e eeuw gebouwde fabrieksdorp Elinkwijk en het vergelijkbare fabriekswijkje rondom de Lessepsstraat. Gezien de onlosmakelijke historische, functionele en ruimtelijke verbondenheid van de beide woningbouwcomplexen zijn ze als één gezicht voorgesteld. Het beschermd gezicht Zuilen-Elinkwijk is van algemeen belang vanwege de bijzondere stedenbouwkundige opzet, die sterk verwijst naar de idealen van de Engelse tuinstad, zoals dit met name zichtbaar is in de stedenbouwkundige opzet, in de open opzet van de bouwblokken, de hoeveelheid (particulier) groen en de architectuur van de woningen. Daarnaast is het van algemeen belang vanwege de directe verbondenheid met de vroeg 20e-eeuwse metaalindustrie van nationale bedrijven als Werkspoor en DEMKA.

Omdat het gebied Zuilen-Elinkwijk, met haar bijzondere karakter, extra bescherming verdient heeft dit gebied functie 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gekregen. In de beheersverordening Zuilen waren er via besluitsubvlak 14 ook specifieke bouwregels, sloopregels en aanlegregels aan dit gebied gekoppeld. Deze regels zijn overgenomen, via de functie 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'.



De begrenzing van het gebied Zuilen-Elinkwijk dat door het rijk is aangewezen als beschermd stadsgezicht

Op 8 augustus 1966 is de oude dorpskern van Zuilen met het daarbij gelegen kasteel Zuilen door het rijk aanwezen als beschermd stadsgezicht. Het kasteel en de aangrenzende dorpssituatie in Zuilen vormen op korte afstand van de stad Utrecht een uiterst belangwekkend element van landschappelijke en historische bouwkunst. Het kasteel neemt hierin de belangrijkste plaats in. Het vormt met de daarbij behorende terreinen, grachten en opstallen een indrukwekkend complex, dat als monument van de hoogste waarde een nauwlettende zorg, ook ten opzichte van de naaste omgeving, rechtvaardigt. Om een vrije situatie van het kasteel ten opzichte van zijn omgeving te waarborgen is een aantal percelen aan de oostzijde en de zuidzijde buiten de kasteelgracht in de bescherming betrokken. Dit om een vrije situatie van het kasteel ten opzichte van zijn omgeving te waarborgen. Om deze reden maakt ook het driehoekige perceel (destijds voorzien van) grasland aan de linkeroever van de Vecht onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Deze open plaats langs de rivier de Vecht verdient zeker de aandacht omdat zij als het ware een opening vormt op de dorpsbebouwing aan de andere oever. Het beschermd stadsgezicht Zuilen ligt grotendeels in de gemeente Stichtse Vecht. Een deel van het beschermd stadsgezicht (het driehoekige perceel) ligt binnen de gemeente Utrecht en binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In dit gebied staan momenteel geen gebouwen.

Aangezien het gebied Zuilen extra bescherming verdient heeft dit gebied de functie 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gekregen, waarmee bouwen, slopen en het meeste grondwerk worden verboden. In de beheersverordening Zuilen waren geen specifieke regels opgenomen ter bescherming van dit beschermd stadsgezicht.



De begrenzing van het gebied Zuilen dat door het rijk is aangewezen als beschermd stadsgezicht

1.3.2.3 Barro: Amsterdam Rijnkanaal

Voor het Amsterdam Rijnkanaal (een rijksvaarweg) geldt op grond van artikel 2.1.2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijden. Op grond van artikel 2.1.3 van het Barro wordt bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte, de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart, het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg. Het Amsterdam Rijnkanaal zelf maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Wel maakt een deel van de vrijwaringszone onderdeel uit van het plangebied. Met de bestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' wordt invulling gegeven aan de artikelen 2.1.2 en 2.1.3 van het Barro.

1.3.2.4 Interim omgevingsverordening

Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour

Een deel van de Vecht binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en het gebied evenwijdig aan dit deel van de Vecht maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aansluitend hieraan bevindt zich een gebied in de vorm van 'een punt' dat is aangewezen als Groene contour (zie ook de kaart hieronder, waarop deze locaties met zwarte kruizen staan aangegeven). Het gebied binnen Zuilen dat is aangewezen als Groene contour is ingericht als natuurgebied en in eigendom bij de gemeente Utrecht.



Kaart met Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour uit de Interim omgevingsverordening (met zwarte kruizen is Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour binnen het plangebied van Chw bestemmingsplan Zuilen weergegeven)

Artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening is een instructieregel over de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland. Dit artikel geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels bevat die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland. De motivering van een bestemmingsplan bevat daarnaast een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

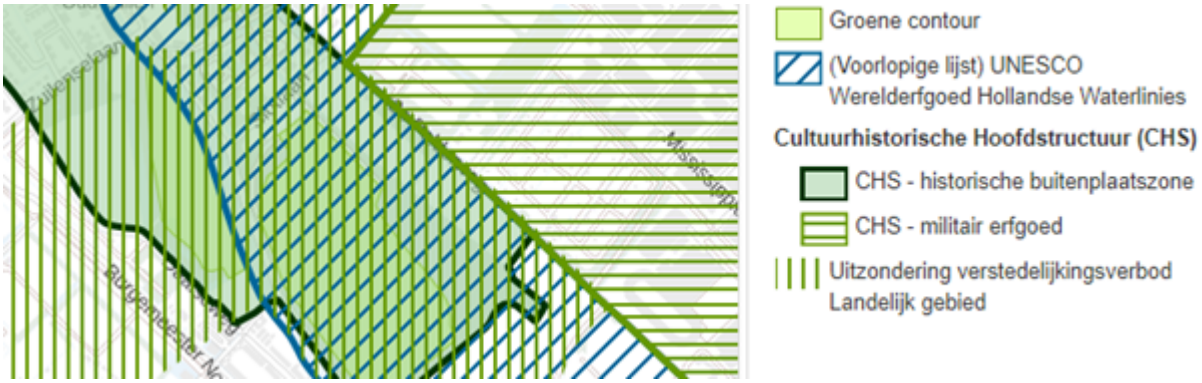
Artikel 6.7 van de Interim omgevingsverordening gaat over de bescherming van de Groene contour ter omvorming naar natuur. Op basis van dit artikel moet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de Groene contour strekken tot het beschermen en creëren van de mogelijkheden om op de gronden gelegen binnen de Groene contour nieuwe natuur te realiseren. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 6.8 van de Interim omgevingsverordening gaat ook over locaties binnen de Groene contour. Dit artikel geeft aan dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die verstedelijking toestaan die tot gevolg hebben dat de mogelijkheid om nieuwe natuur te realiseren op gronden gelegen binnen de Groene contour worden beperkt en deze gronden daarmee niet meer of in mindere mate kunnen bijdragen aan uitbreiding en versterking van het Natuurnetwerk Nederland. Een uitzondering hierop vormen nieuwe activiteiten en een wijziging van bestaande activiteiten die verband houden met groot openbaar belang. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden.

Het gebied dat onderdeel uitmaakt van de Groene contour krijgt in dit bestemmingsplan de functie 'Natuur'. Een deel van de Vecht en het gebied evenwijdig hieraan die onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland krijgt naast de functie 'Water' de dubbelfunctie 'Waarde-Natuur'. Bij deze functie en waarde is het uitvoeren van grondwerk niet zonder meer toegestaan. Hier is een omgevingsvergunning voor nodig (dit is vergelijkbaar met het voorheen geldende aanlegvergunningenstelsel). Hiermee krijgen de gebieden de benodigde bescherming met als uitgangspunt dat de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland niet achteruit gaat en dat de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland behouden blijft.

UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en historische buitenplaatszone
Een klein stukje evenwijdig aan de Vecht maakt onderdeel uit van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Daarnaast maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van de historische buitenplaatszone. Op deze locatie geldt op grond van artikel 7.8 van de Interim omgevingsverordening een uitzondering op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied voor deze

historische buitenplaatszone. Dit betekent dat een bestemmingsplan op deze locatie verstedelijking kan toestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden: kleinschaligheid, gericht op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed en een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd (het gebied is ingericht als natuurgebied). Daarnaast bestaat er op dit moment geen wens om kleinschalige verstedelijking mogelijk te maken in het gebied dat is aangewezen als de historische buitenplaatszone. Bovendien ligt een deel van een gebied zowel in de Groene contour als in de historische buitenplaatszone, met dus een uitzondering van het verstedelijkingsverbod Landelijk gebied. Voor dit gebied geven wij nu de voorkeur aan natuur op deze locatie in plaats van het toestaan van kleinschalige verstedelijking.



Kaart uit de Interim omgevingsverordening met daarop het aangewezen UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en de Historische buitenplaatszone inclusief de uitzondering op het verstedelijkingsverbod

1.3.3 Thematisch beleid

Het gemeentelijke, sectorale beleid is opgenomen in de omgevingsvisie van Utrecht. Dit beleid is zoveel mogelijk verwerkt in dit bestemmingsplan. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het bestemmingsplan past in de verschillende thematische beleidskaders.

1.3.3.1 Stedelijke groenstructuur

Delen van het plangebied maken onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur van de gemeente. De wenselijke verbindingen moet nog worden gerealiseerd of worden versterkt. De licht- en donkergroen gearceerde delen zijn al gerealiseerd en hebben in dit bestemmingsplan zo veel mogelijk de functie 'Groen' gekregen. Met uitzondering van de op grond van de Interim Omgevingsverordening aangewezen gebieden die onderdeel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour, die de functie 'Waarde-Natuur' of de functie 'Natuur' hebben gekregen (zie hiervoor ook paragraaf 1.3.2.4). Daarnaast beschermt de beheersverordening Zuilen een aantal groengebieden extra in het geval van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, doordat hier besluitsubvlak 15 aan is toegekend. Het gaat hierbij om de Bessemerlaan, langs het spoor, dat een groene verbinding is in het kader van het Groenstructuurplan Utrecht uit 2007. Ook het Julianapark en het gebied in het noordwesten van Zuilen (langs de Vecht en bij het Niftarlakepark) heeft een ecologische en recreatieve functie, die via besluitsubvlak 15 nader wordt beschermd in de beheersverordening. Deze extra bescherming is in dit bestemmingsplan overgenomen door aan deze gebieden de functie 'Waarde-Natuur' toe te kennen, waardoor voor diverse grondwerkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.



Groenstructuur en wenselijke verbindingen

1.3.4 Conclusie

De regels vanuit het Rijk en de provincie die betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Ook het gemeentelijke beleid is in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd. Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt de beheersverordening Zuilen. De beheersverordening maakt geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het

bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet (deze treedt op 1 januari 2024 in werking) de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat die bepalingen in dit laagdynamische gebied weinig toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling die ook bruikbaar is voor andere gebieden. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening (Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht).

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. De algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 worden van toepassing verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies

(bestemmingen) denkbaar is. De algemene regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte teveel verkeerslawaai is.

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. In een aantal gevallen biedt de beheersverordening nog aanvullende bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen en staan in hoofdstuk 2 bij de betreffende functie (bijvoorbeeld wonen). Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.3.

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via artikel 1 van de planregels, waarin de begrippen staan, heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat de bomenkapregels, die voorheen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Utrecht stonden. Daarnaast regelt dit bestemmingsplan de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft samengevoegd tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;

- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- hoofdstuk 5 Grondwerk;
- hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelfuncties (-bestemmingen)

De regels die in hoofdstuk 2 van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelfuncties' (dubbelbestemmingen), zoals Leidingen of Waterkering. De dubbelfuncties beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelfuncties vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelfunctie in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelfunctie voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.

De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit bestemmingsplan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het bestemmingsplan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van

omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Bouwregels die specifiek bedoeld zijn voor een bepaalde functie binnen dit plangebied van Zuilen, zijn in de functie zelf opgenomen (in hoofdstuk 2).

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang. Daarnaast kent de beheersverordening Zuilen aanvullende bouwmogelijkheden. Deze zijn ongewijzigd overgenomen. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

In Zuilen is geen plek voor nieuwe hoofdgebouwen. Het bestemmingsplan verbiedt dan ook het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De regels geven wel de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het vervangen van een hoofdgebouw. Een huis dat afbrandt mag dus, met een vergunning, weer worden opgebouwd.

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf “Vergunningvrij bouwen”. Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw, tenzij de functie zelf nog aanvullende bebouwingsmogelijkheden biedt.

Daarnaast wordt nog een aantal specifieke bouwmogelijkheden geboden, die worden in paragraaf 1.4.8.1 nader besproken.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die in principe volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	omgevingsvergunning bouw technische toets	toets aan planologie (bestemmingsplan)
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	nee, behalve aan begrip 'erf'
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja
Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt (tenzij dit wordt voorkomen via het begrip 'erf'; *voorbeeld:* iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met artikel 29 van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij; *voorbeeld:* de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met

een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 9 lid 9.2 onder 1 en artikel 34.5 lid 1) van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente; *voorbeeld:* iemand die een extra bouwlaag wil bouwen die voldoet aan de regels in artikel 29 lid 29.3.1 van dit bestemmingsplan heeft op grond van dit bestemmingsplan geen vergunning nodig, maar moet wel een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

1.4.8 Gemaakte keuzes bestemmingsplan Zuilen

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang. Daarnaast biedt de beheersverordening Zuilen aanvullende bouwmogelijkheden. Deze zijn ongewijzigd overgenomen in de regels over de functies (bestemmingen), waar de bouwmogelijkheden betrekking op hebben. Dit wordt hieronder in paragraaf 1.4.8.1 nader toegelicht. Bestaande (legale) functies en activiteiten mogen ook voortgezet worden. Daarnaast zijn er in een aantal gevallen, net als in beheersverordening Zuilen, nog aanvullende functies en activiteiten toegestaan. Ook deze worden wederom mogelijk gemaakt.

Bij een aantal adressen kwamen we erachter dat de omzetting van bestemmingsplan Zuilen (inclusief de eerste herziening) niet helemaal correct is uitgevoerd. Zo is aan een aantal adressen een bestaand gebruik toegekend dat hier nooit heeft plaatsgevonden en is een aantal maatschappelijke functies (zoals kerken) aangemerkt als een bedrijf. Deze foutjes hebben we hersteld in dit plan.

Om meer eenheid in de Chw bestemmingsplannen te krijgen, waarbij we toewerken naar één omgevingsplan voor de gehele gemeente Utrecht, zijn hier en daar wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de beheersverordening. Ook is er een keuze gemaakt in het omgaan met sloop-nieuwbouwprojecten. Hieronder worden de gemaakte keuzes toegelicht.

1.4.8.1 Bouwen

Aanvullende bouwmogelijkheden, aangeduid met specifieke bouwaanduidingen

In de beheersverordening Zuilen wordt met besluitsubvlakken aangegeven waar nog aanvullende bouwmogelijkheden bestaan. Deze aanvullende bouwmogelijkheden zijn aangeduid met zogenaamde 'specifieke bouwaanduidingen'. Hieronder worden deze nader toegelicht.

1. specifieke bouwaanduiding - 1 (dit was besluitsubvlak 1): bij de woningen aan de Adriaan Menninckkwartier wordt de mogelijkheid behouden om een vierde bouwlaag te bouwen (zoals bij een groot deel van de woningen al is gerealiseerd);
2. specifieke bouwaanduiding - 2 (dit was besluitsubvlak 2): bij het Demkaterrein bestaat de mogelijkheid om maximaal 80% per bouwperceel te bebouwen tot een bouwhoogte van 8 meter;
3. specifieke bouwaanduiding - 3 (dit was besluitsubvlak 5): bij woningen aan de Daalseweghof blijft het mogelijk om een derde bouwlaag op deze woningen te bouwen;
4. specifieke bouwaanduiding - 4 (dit was besluitsubvlak 6): bij het Yuverta (voorheen: Wellantcollege) aan het Theo Thijssenplein is een bebouwingspercentage van maximaal 80% en een bouwhoogte van 16 meter toegestaan. Deze mogelijkheden zijn nog niet ten volle benut;
5. specifieke bouwaanduiding - 5 (dit was besluitsubvlak 7): voor het Julianapark geldt een bebouwingspercentage van maximaal 2%, waarbij gebouwen in maximaal één laag mogen worden opgericht;
6. specifieke bouwaanduiding - 6 (dit was besluitsubvlak 8): voor het biologiegebouw en het scoutinggebouw in het Park Daalseweg geldt dat het vloeroppervlak van beide gebouwen 15% mag worden vergroot ten opzichte van de bestaande situatie;
7. doordat het sportpark Zuilense Vecht geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, omdat hiervoor een separaat bestemmingsplan wordt gemaakt, is besluitsubvlak 9 dat betrekking had op bouwmogelijkheden voor het sportpark komen te vervallen;
8. specifieke bouwaanduiding - 7 (dit waren besluitsubvlakken 10, 12 en 16): de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw mag voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en

niet-woonfuncties maximaal 50% van het bouwperceel bedragen, onder de voorwaarde dat de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft;
9. specifieke bouwaanduiding - 9 (dit was besluitsubvlak 3): op de hoek van de Burgemeester van Tuyllkade/Adriaan van Bergenstraat is een verhoging van twee bouwlagen mogelijk bij enkele panden. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen.
10. specifieke bouwaanduiding - 10 (dit was besluitsubvlak 4): bij woningen in het poortgebouw tegenover de St. Bernulfstraat is bij een aantal woningen een verhoging met één bouwlaag mogelijk. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

Voor bovenstaande aanvullende bouwmogelijkheden, is geen omgevingsvergunning benodigd om van het bestemmingsplan af te wijken.

Uitbreidingsmogelijkheden:bouwlagen en kappen
De uitbreidingsmogelijkheden voor het toevoegen van bouwlagen en kappen zijn in lijn met de mogelijkheden uit beheersverordening Zuilen overgenomen.

Bij de totstandkoming van beheersverordening Zuilen bleek uit akoestische informatie dat in een aantal gebieden te hoge geluidsniveaus optreden als verhogingen van woningen wordt toegestaan. Daarom zijn in beheersverordening Zuilen verhogingen in een aantal gebieden uitgesloten of begrensd.

Aan de Amsterdamsestraatweg Noord, Muyskenweg en omgeving, Jan van Overdijkstraat en omgeving en de 'Stemvork' bestaande uit een deel van de Marnixlaan, een deel van de Van Hoornekade en een deel van de Van Egmondkade zijn geen ophogingen van woningen toegestaan. Deze straten worden aangemerkt met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8'.

Bij de eerstelijnsbebouwing langs de Sint Josephlaan, Marnixlaan, Amsterdamsestraatweg, Burgemeester Norbruislaan, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernardlaan, J.M. de Muinck Keizerlaan, Prinses Irenelaan, Pionstraat, Adriaan van Bergenstraat, Sweder van Zuylenweg, Van Egmondkade en de Van Hoornekade is ten hoogste een uitbreiding naar twee bouwlagen met een kap toegestaan (drie bouwlagen zijn dus niet toegestaan). Dit wordt in de regels aangegeven.

In Zuilen mogen woningen (met uitzondering van de woningen die voorzien van de aanduidig 'specifieke bouwaanduiding - 8') die uit één bouwlaag bestaan worden verhoogd tot maximaal twee bouwlagen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. Voor de overige extra bouwlagen en kap mogelijkheden, die artikel 29 biedt, is wel een omgevingvergunning benodigd om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken, omdat hierbij de voorwaarden nader beoordeeld moeten worden. Het is bij een kap nadrukkelijk de bedoeling dat dit geen extra bouwlaag, dat wil zeggen geen extra verdieping, is. Een extra verdieping wijzigt het straat- en bebouwingsbeeld en dat is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

1.4.8.2 Functies en activiteiten

Aanvullende functies besluitsubvlakken omgezet
In de beheersverordening werden aanvullende functies voor de kelder en begane grond toegestaan bij percelen via besluitsubvlak 10 'Functiemenging', besluitsubvlak 16 'Ontmoetingszone' en besluitsubvlak 12 'Winkelzone'. Om te voorkomen dat er bij het toewerken naar één omgevingsplan voor de gehele gemeente Utrecht straks veel verschillende functies (bestemmingen) bestaan, hebben we er voor gekozen om niet allerlei functies te introduceren die niet toepasbaar zijn voor de hele stad. Daarom is bekeken welke activiteiten het beste bij een bepaalde functie passen. Hoewel de omzetting van de beheersverordening in een bestemmingsplan zo veel mogelijk beleidsneutraal wordt uitgevoerd, leidt dit in een aantal gevallen tot aanvullende toegestane activiteiten ten opzichte van beheersverordening Zuilen. Hieronder hebben we aangegeven welke veranderingen er ten opzichte van beheersverordening zijn doorgevoerd.

Beheersverordening Zuilen (begane grond functies)	**Chw bestemmingsplan Zuilen (begane grond functies)**
'Functiemenging': bedrijfsactiviteiten max. categorie A of B1, winkelondersteunende horeca (horeca D2), kantoor, maatschappelijke voorzieningen (mits bij nieuwe wordt voldaan aan Wet geluidhinder), sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen *.	'Werken in de Wijk': bedrijven in categorie A of B1, kantoor, dienstverlening, sport, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van nieuwe geluidgevoelige functies) en culturele voorzieningen. Horeca D2 via een aanduiding op het pand.
'Ontmoetingszone': maatschappelijke voorzieningen, (mits bij nieuwe wordt voldaan aan Wet geluidhinder) sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen *.	'Wijkfunctie': maatschappelijke voorzieningen, (met uitzondering van nieuwe geluidgevoelige functies) dienstverlening, sportvoorzieningen en bedrijven in categorie A of B1.

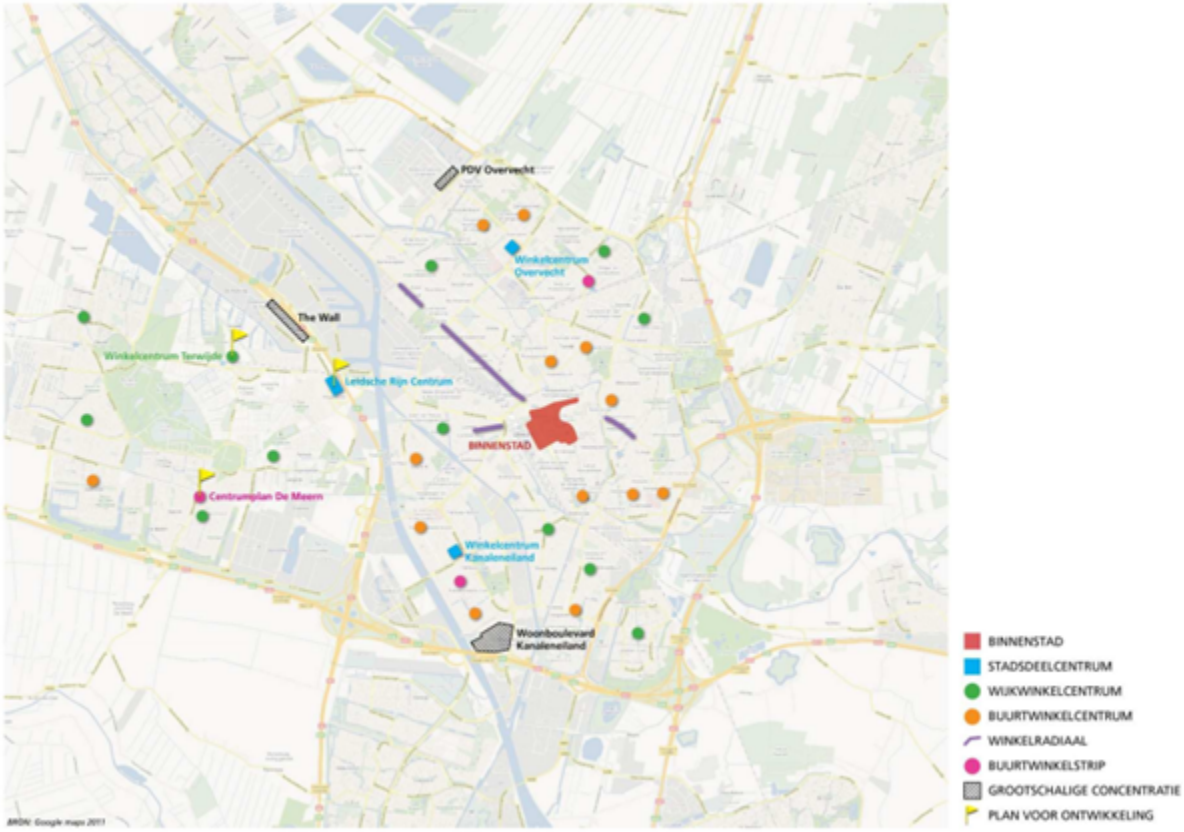
'Winkelzone': detailhandel, winkelondersteunende horeca (horeca D2), publieksgerichte dienstverlening.	'Wijkcentrumfunctie': detailhandel, dienstverlening, bibliotheek, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van nieuwe geluidgevoelige functies), horeca D2 (indien aanduiding op het pand). **of** 'Werken in de Wijk': bedrijven in categorie A of B1, kantoor, dienstverlening, sport, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van nieuwe geluidgevoelige functies) en culturele voorzieningen. Horeca D2 en detailhandel via aanduidingen op het pand.

Omzetten besluitsubvlakken met functies in functies met activiteiten

** De activiteit 'recreatieve voorzieningen' is bij 'Werken in de Wijk' omgezet in activiteiten behorende bij culturele voorzieningen, omdat dit beter de lading dekt in de huidige tijd. Onder geluidgevoelige functies vallen (op grond van de Wet geluidhinder) een kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen.*

Voorgaande leidt tot een verruiming in toegestane activiteiten en alleen bij de 'Ontmoetingszone' die is omgezet naar een 'Wijkfunctie' tot een lichte beperking, omdat recreatieve voorzieningen niet meer mogelijk worden gemaakt. Echter, recreatieve voorzieningen kunnen ook onder sport vallen en de functies dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 worden extra mogelijk gemaakt binnen de functie 'Wijkfunctie' ten opzichte van de 'Ontmoetingszone'. De functies behorende bij 'Werken in de Wijk', 'Wijkfunctie' en 'Wijkcentrumfunctie' die worden toegevoegd aan locaties ten opzichte van beheersverordening Zuilen, zijn passend in een omgeving waar op de verdiepingen wordt gewoond. Daarnaast zorgen de functies voor functiemenging in de wijk en een bepaalde mate van levendigheid in de wijk.

Wijkcentrumfunctie
Het besluitsubvlak 'Winkelzone' uit de beheersverordening is omgezet in de functie 'Wijkcentrumfunctie' voor zover er sprake is van een winkelcentrum of winkelradiaal, zoals aangewezen in het Ontwikkelingskader detailhandel 2012.



Winkelgebieden zoals aangegeven in het Ontwikkelingskader detailhandel

Winkelcentrum Rokade (Doornburglaan 5) is aangewezen als een winkelcentrum. Voor het winkelcentrum Rokade betekent de toewijzing van de functie 'Wijkcentrumfunctie' een verruiming van de bestaande gebruiksmogelijkheden van panden, omdat er op basis van de functie Wijkcentrumfunctie meer activiteiten zijn toegestaan dan alleen winkels (detailhandel) zoals in de bestaande situatie en horeca D2 voor Doornburglaan 4. Dienstverlening, maatschappelijke activiteiten (tenzij deze geluidgevoelig zijn) en een bibliotheek zijn bijvoorbeeld toegestaan binnen de Wijkcentrumfunctie. Deze aanvullende functies vinden wij passend bij Winkelcentrum Rokade. Doordat in de panden van winkelcentrum Rokade, alleen het bestaande gebruik is toegestaan (en geen aanvullende activiteiten op grond van een besluitsubvlak zoals bijvoorbeeld horeca D2), wordt binnen de functie Wijkcentrumfunctie alleen op het adres Doornburglaan 4 (aanvullend) horeca D2 toegestaan (in lijn met het bestaand gebruik).

De clustering van voorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg 749/753 en Jacob van Campenstraat 1 valt net buiten de winkelradiaal, maar ook deze panden hebben wij gezien de clustering en het soort functies de functie 'Wijkcentrumfunctie' gegeven. Voor deze panden geldt op grond van de beheersverordening besluitsubvlak 'Winkelzone'. Doordat hier detailhandel en horeca in de categorie D1 ook op de verdieping is vergund, wijkt deze clustering van voorzieningen af van de standaard (waar voorzieningen alleen op de begane grond wordt toegestaan). Deze uitzondering is in de regels opgenomen.

Delen van de Amsterdamsestraatweg zijn aangewezen als winkelradiaal in het Ontwikkelingskader detailhandel. Deze delen van de Amsterdamsestraatweg hebben niet de functie 'Wijkcentrumfunctie', maar de 'specifieke vorm van gemengd - wijkcentrumfunctie' gekregen. Dit geldt voor delen die in de bestaande situatie veelal een woonfunctie hebben, maar waar de beheersverordening ook ander gebruik mogelijk maakt met het besluitsubvlak 'Winkelzone' en de locaties onderdeel uitmaken van een winkelradiaal.

Werken in de wijk
In de beheersverordening waren bij de percelen Van Koppestokstraat 31 t/m 37 en Van der Marckstraat 6 (C, D, E en G) naast wonen aanvullende functies toegestaan op basis van besluitsubvlak 12 'Winkelzone'. Aangezien dit deel niet behoort tot een winkelcentrum of winkelradiaal zoals aangewezen in het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 hebben deze percelen de meer passende aanduiding van 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk' gekregen. Daarnaast hebben deze percelen de aanduidingen 'detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d2' gekregen, zodat het gebruik bij deze percelen niet met deze functies wordt beperkt. Wonen blijft de hoofdfunctie bij deze adressen.

In beheersverordening Zuilen is aan een aantal locaties besluitsubvlak 10 'Functiemenging' toegekend. Dit besluitsubvlak is in dit bestemmingsplan omgezet in de functie(aanduiding) 'Werken in de Wijk' met aanvullend de aanduiding waarmee horeca D2 wordt toegestaan, zodat de mogelijkheid tot het exploiteren van horeca D2 gebruik niet wordt afgenomen. Dit geldt voor de volgende adressen:

- Van Hoornekade 2 t/m 106, 1 t/m 219, 120 t/m 230;
- Van Egmondkade 1 t/m 77;
- Marnixlaan 122 t/m 226;
- Burgemeester van Tuyllkade: 2 t/m 144 en t/m 59;
- Barthold Entesstraat 10 t/m 20 (behalve 16).

Deze functie(aanduiding) is namelijk passend voor functiemenging in de wijk en zorgt voor werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk.

Wijkfunctie
In beheersverordening Zuilen is aan een aantal locaties het besluitsubvlak 16 'Ontmoetingszone' gegeven. Deze 'Ontmoetingszone' bevindt zich met name rondom centrale assen en openbaar vervoerpunten. Besluitsubvlak 16 is in onderhavig plan omgezet in de aanduiding 'Wijkfunctie', omdat deze functie er het beste bij aansluit.

Functies (bestemmingen) met wonen op de verdiepingen
Met name in de wijken komen percelen voor met een functie (bijvoorbeeld detailhandel of kantoor), inclusief soms nog een extra aanduiding zoals dienstverlening, waarboven wordt gewoond. Deze percelen hebben de bredere functie 'Werken in de Wijk' gekregen om wat meer flexibiliteit in het uitwisselen van functies (functiemenging) van de begane grond en hiermee in de wijk te krijgen. Deze functie zorgt daarnaast voor werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoeten en voorzieningen in de wijk. Bij de functie 'Werken in de Wijk' vindt wonen op de verdiepingen plaats. De activiteiten die binnen de functie 'Werken in de Wijk' mogelijk zijn, verhouden zich goed tot de woonfunctie op de verdiepingen. De functies detailhandel en horeca zijn niet toegestaan binnen de

functie 'Werken in de Wijk'. Wanneer een dergelijke functie al mogelijk was op het perceel wordt deze opnieuw met een aanduiding mogelijk gemaakt.

Sloop-nieuwbouw
Sinds de vaststelling van beheersverordening hebben er sloop-nieuwbouwprojecten plaatsgevonden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In het geval van sloop- en nieuwbouwprojecten is ervoor gekozen om alleen de vergunde bestemmingen over te nemen in dit bestemmingsplan. Wanneer het bestaand gebruik op basis van de beheersverordening anders was, is dit niet opnieuw opgenomen. Voorbeelden van nieuwbouwprojecten zijn:

- Prinses Irenelaan/Dr. Max Eeuwestraat/Zwanenvechtlaan: een woon-zorgcomplex met ouderenwoningen met functies in de plinten (vergunning voor het bouwen uit 2002). Het bestaand gebruik 'kantoor' is met dit bestemmingsplan komen te vervallen.
- Elsenburglaan 4 t/m 10 en J.M. De Muinck Keizerlaan 32 t/m 38: winkels en horeca op de begane grond met woningen op de verdiepingen zijn komen te vervallen en vervangen voor nieuwbouwwoningen (omgevingsvergunning uit 2021, met kenmerk HZ_WABO-20-25192).
- Werner Helmichstraat 1-3: in de voormalige kerk zijn via een omgevingsvergunning uit 2017 (met kenmerk HZ_WABO-17-09336), waarmee van de beheersverordening Zuilen is afgeweken, meerdere appartementen gerealiseerd.
- C. van Maasdijkstraat 90: dit was een bedrijfspand dat is gesloopt en waar nieuwbouw voor in de plaats komt voor zes appartementen (omgevingsvergunning van 6 juli 2021, met kenmerk HZ_WABO-18-12050).
- Daelwijcklaan 3: op 17 november 2021 (met kenmerk HZ_WABO-21-10288) is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van vijf woningen na de sloop van de bestaande bebouwing (een kerkgebouw).
- St. Ludgerushof 21: op 14 maart 2019 (met kenmerk HZ_WABO-17-09634) is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van vijf zelfstandige woningen na de gedeeltelijke sloop van een bedrijfsgebouw.

Horecaterrassen
In dit bestemmingsplan worden de bestaande legale horecaterrassen positief bestemd. In de beheersverordening waren deze terrassen ook al positief bestemd en daarom worden de bestaande legale terrassen nu ook positief bestemd in dit bestemmingsplan. Nieuwe terrassen maken we nu niet mogelijk. Bij het toestaan van een nieuw terras is het nodig te onderzoeken of het terras passend is in de omgeving, denk daarbij bijvoorbeeld aan mogelijke geluidsoverlast. Een dergelijk onderzoek is mogelijk als we concreet weten waar het terras komt en hoe groot het is. Dit is ook in lijn met het Ontwikkelingskader Horeca.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden definities van de begrippen gegeven, die een verduidelijking nodig hebben.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.2 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

2.2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.

Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.

In artikel 38, lid 38.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 38 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

2.2.2 De functies (bestemmingen) (artikel 3 tot en met 28)

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met B1
Bedrijven binnen het plangebied die niet op het Demkaterrein gelegen zijn, maar zich meer in de wijk bevinden of aan bijvoorbeeld de Amsterdamsestraatweg gelegen zijn, hebben de functie (bestemming) Bedrijf tot en met B1 gekregen. Dit zijn bedrijven die uit één bouwlaag bestaan of waarbij de verdieping(en) ook voor het bedrijf worden gebruikt. De activiteiten behorende bij deze bedrijfscategorie zijn zodanig weinig milieubelastend dat die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. Ondergeschikte en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantoorruimte is onder voorwaarden toegestaan (zie hiervoor artikel 41 lid 41.2 van de planregels).

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2
Aan de bestaande locaties met de functie (bestemming) Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 is deze functie toegekend. Hier zijn bedrijven in de categorieën 1 of 2 van de bijbehorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze bedrijven zijn allemaal gelegen op het Demkaterrein. Een aantal panden dat onderdeel uitmaakt van het Demkaterrein, is aan de voorzijde gelegen aan de Amsterdamsestraatweg. Hier bevinden zich ook andere functies op de begane grond en/of de verdieping(en). Deze functies worden hier aanvullend mogelijk gemaakt met een nadere aanduiding. Hier is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', uitsluitend op de tweede verdieping, één bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikte en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantoorruimte is onder voorwaarden toegestaan (zie hiervoor artikel 41 lid 41.2 van de planregels).

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3
Aan de bestaande locaties met de functie (bestemming) Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3 is deze functie toegekend. Hier zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 of 3.1 van de bijbehorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze bedrijven zijn allemaal gelegen op het Demkaterrein. Ondergeschikte en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantoorruimte is onder voorwaarden toegestaan (zie hiervoor artikel 41 lid 41.2 van de planregels).

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening
Een nutsvoorziening van een omvang die een aparte functie rechtvaardigt krijgt de functie Bedrijf - Nutsvoorziening. De vergunningvrije nutsvoorzieningen of nutsvoorzieningen die qua omvang en uitstraling passen in de openbare ruimte of in andere functies krijgen deze functie niet.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen
Het benzinestation, gelegen aan de Burgemeester Norbruislaan 71, heeft de functie (bestemming) Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen gekregen. Binnen deze functie is het toegestaan om diesel en benzine te verkopen. Het verkopen van bijvoorbeeld aardgas, waterstof en LPG is niet toegestaan, omdat hiervoor ook getoetst moet worden aan externe veiligheidsaspecten. Ondergeschikte detailhandel, dat gebruikelijk is bij een benzinestation is ook toegestaan.

Artikel 8 Geluidzone - industrie
Wanneer op een industrieterrein conform het bestemmingsplan bedrijven worden toegelaten die veel lawaai kunnen voortbrengen, moet er vanuit de Wet geluidhinder rond dit terrein een geluidszone worden vastgesteld. Deze categorie van bedrijven (de zogeheten 'grote lawaaimakers') staan beschreven in bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. De bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Lage Weide moeten gezamenlijk voldoen aan de grenswaarden voor geluid. Grote lawaaimakers zijn bijvoorbeeld betonfabrieken, motorcrossterreinen en energiecentrales. Een groot deel van industrieterrein Lage Weide is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Rond het industrieterrein Lage Weide is een 'geluidzone-industrielawaai' vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder behoort tot deze geluidszone het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de geluidszone industrielawaai. Het industrieterrein maakt dus zelf geen deel uit van de geluidzone. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Voor het industrieterrein en de daarop aanwezige woningen gelden geen geluidsnormen. Op de verbeelding is de geluidzone, voor zover deze binnen het plangebied valt, weergegeven met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen alleen toegestaan als de geluidbelasting op de gevels voldoet aan de wettelijke grenswaarden (voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A)) of het maximaal toelaatbare geluidsniveau.

Artikel 9 Groen
De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één functie (bestemming) 'Groen'. Hierbij heeft de stedelijke groenstructuur zoveel mogelijk de functie 'Groen' gekregen.

Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over artikel 22 (Water)). In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.
Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 9.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.
De regel in lid 9.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 9.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Binnen het plangebied bevindt zich een fruitboomgaard. Deze is aangeduid met de 'fruitteelt' en hier is de activiteit fruitteelt toegestaan.

Op een groenstrook die als tuin bij een woonboot gebruikt wordt, mag een schuurtje gebouwd worden, onder de voorwaarden die in de regels staan.

Artikel 10 Horeca
Aan de bestaande panden met alleen de functie horeca is deze functie toegekend. Op grond van hinder voor de omgeving is de horeca is onderverdeeld in verschillende categorieën. Deze functie (bestemming) staat horeca toe voor de op de verbeelding aangegeven categorie. De categorieën zijn in de bijlage bij de regels gespecificeerd. Eventueel vergunde shisha-lounges zijn specifiek aangeduid. Coffeeshops zijn op grond van Opiumwet verboden en daarom ook niet toegestaan. Ondanks dat deze gedoogd worden is het op grond van recente jurisprudentie niet toegestaan deze te bestemmen. De aanwezige coffeeshops hebben een vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen blijven gehandhaafd. Onderdeel van een horecafunctie kan een mogelijkheid tot het afhalen van maaltijden zijn. Een zelfstandig afhaalzaak is niet toegestaan, deze valt onder de functie detailhandel. Hotels vallen niet onder de functie horeca. Hiervoor is een aparte functie Hotel toegekend. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

In dit plangebied heeft één horecapand aan de Simonsz. de Rijkstraat 78 de functie (bestemming) Horeca gekregen.

Artikel 11 Kantoor
Aan de bestaande panden met een zelfstandige kantoorfunctie (ook op de verdiepingen) is deze functie toegekend. Panden waar administratieve activiteiten plaatsvinden als ondersteuning van de hoofdactiviteit, zoals bij bedrijven, hebben niet de functie kantoor gekregen.

Artikel 12 Leiding - Gas
De bescherming van de gasleiding is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het werken op en in de bodem (artikel 45) en voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod (artikel 35, lid 35.6). Er is een zone met beperkingen opgenomen van 5 meter, aan weerszijden van de leiding.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanning
De bescherming van de ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het werken op en in de bodem (artikel 45) en voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod (artikel 35, lid 35.6). Er is een zone met beperkingen opgenomen van 3,5 meter, aan weerszijden van de leiding.

Artikel 14 Maatschappelijk
Deze functie (bestemming) staat verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toe. Het gaat bijvoorbeeld om kinderopvang en medische en paramedische diensten. Een gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling

en de bijbehorende regels van dit artikel past. Ter plaatse van een nadere aanduiding zijn nog aanvullende functies toegestaan. Hierbij wordt vermeld waar deze functie is toegestaan (de meeste aanvullende functies zijn alleen toegestaan op de begane grond).

Het perceel Amsterdamsestraatweg 652 heeft de functie Maatschappelijk gekregen (hier is een gezondheidscentrum gevestigd). Gezien de nabije ligging van een aantal bedrijven van het Demkaterrein, worden op deze locatie geluidgevoelige functies in de regels uitgesloten.

Artikel 15 Natuur
Het gebied binnen Zuilen dat is aangewezen als Groene contour en is ingericht als natuurgebied heeft de functie (bestemming) Natuur gekregen. Deze locatie is bedoeld voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van van de landschappelijke of ecologische kwaliteit. Binnen dit gebied bevinden zich momenteel geen gebouwen. Om de locatie te beschermen zijn de activiteiten bouwen en grondwerk in principe verboden. Voor het grondwerk (het 'aanleggen') dat niet is toegestaan moet gekeken worden naar artikel 15 lid 15.3 sub 3 en artikel 45 lid 45.1. Voor het verlenen van een vergunning of voor de vergunningvoorschriften is artikel 45 niet meer van belang. Omdat op een locatie met de functie Natuur van het behoud van de kwaliteit van de natuur voorop staat, zal de gemeente bij de vergunningverlening een inbreuk daarop al gauw als "onevenredig" aanmerken.

Artikel 16 Recreatie - Volkstuin
De volkstuin de 'Vliegertuin' heeft de functie (bestemming) Recreatie -Volkstuin gekregen. In de bestaande situatie staat er in de 'Vliegertuin' een schuur, deels bestaande uit een overkapping, van circa 12 m^2. Deze schuur mag dus gebruikt en in stand gelaten worden.

De regels sluiten aan bij het normale gebruik van een volkstuin en staat het tuinieren of het kort verblijven op de volkstuin toe. De reden om te benadrukken dat het om "kort" verblijf gaat, is dat de gemeente niet wil toestaan dat de gebouwtjes op een volkstuin gebruikt worden voor het overnachten of zelfs wonen op de volkstuin.

Artikel 17 Sport
Deze functie (bestemming) staat verschillende binnensporten toe, zoals basketbal, volleybal, handbal en fitness. Buurtactiviteiten zijn ook toegestaan om het dubbelgebruik van deze bij de functie passende activiteiten te stimuleren. Onder voorwaarden is daarnaast additionele horeca toegestaan (zie hiervoor artikel 42). Een manage, zwembad, schaatsbaan, hondensportvereniging en buitensporten (zoals veldsporten) is binnen de functie sport alleen toegestaan als hiervoor een aanduiding is opgenomen. Een aantal lawaaimakende sportactiviteiten is uitdrukkelijk verboden.

Aanvullend is aan de Amsterdamsestraatweg 846 een praktijk voor fysiotherapie toegestaan.

Artikel 18 Verkeer
Deze functie (bestemming) is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. De Rijkswegen, die ook niet in dit plangebied liggen, vallen niet onder deze functie.

Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden.

De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken.

Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied
De openbare ruimte die niet de functie (bestemming) Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.

Alleen bestaande legale horecaterrassen zijn binnen deze functie toegestaan.

Ter hoogte van de Daalseweg bevindt zich één woonbootligplaats. Hier is het toegestaan om onder voorwaarden een vrijstaand bouwwerk te bouwen op een bij een woonboot behorende grond.

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht
De panden die onderdeel uitmaken van het beschermd Rijksstadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en Zuilen hebben de functie (bestemming) 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gekregen ter bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Van belang is dat bij het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk de activiteiten slopen en grondwerk verboden zijn en bij het beschermd stadsgezicht Zuilen de activiteiten bouwen, slopen en grondwerk verboden zijn.

De bouwregels uit artikel 20 lid 20.3 hebben dan ook alleen betrekking op het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk. Om dit onderscheid te kunnen maken zijn de begrenzingen van deze beschermd stadsgezichten uit de bijlagen van de regels aan de planregels gekoppeld. Van belang is dat er voor het bouwen (in het geval dat voor de sloop een vergunning is verleend) aanvullende bouwregels gelden. In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning wordt hier aan getoetst.

De activiteit slopen is verboden en een (omgevings)vergunning kan hier alleen voor worden verleend als wordt aangetoond dat de aanwezige, met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, niet worden aangetast. Er kunnen vergunningvoorschriften aan de vergunning worden verleend. Grondwerk is alleen toegestaan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 45.

Artikel 21 Waarde - Natuur
Een deel van de Vecht maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Daarom heeft dit deel van de Vecht, naast de functie (bestemming) Water, de functie (bestemming) Waarde - Natuur gekregen. Ook de groengebieden aan de Bessemerlaan (langs het spoor), het Julianapark en en het gebied in het noordwesten van Zuilen (langs de Vecht en bij het Niftarlakepark) hebben de functie Waarde - Natuur gekregen, waardoor de extra bescherming die de beheersverordening Zuilen biedt voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden wordt voortgezet. Deze locaties zijn in eerste instantie bedoeld voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de ecologische structuur of natuurnetwerken. De doelen van andere functies op deze locaties zijn dan ook ondergeschikt aan het doel van deze functie. Dit gebeurt doordat de activiteiten bouwen en grondwerk binnen de Waarde - Natuur in principe zijn verboden. Hierbij is van belang dat voor het grondwerk (het 'aanleggen') dat niet is toegestaan gekeken moet worden naar artikel 21 lid 21.2 sub 3 en artikel 45 lid 45.1. Voor het verlenen van een vergunning of voor de vergunningvoorschriften is artikel 45 niet meer van belang.

Artikel 22 Water
De functie (bestemming) 'Water' is alleen aan een locatie toegekend, als het oppervlaktewater een structurerend element is, zoals een grote watergang, een watergang voor varend verkeer of woonboten, een watergang die nodig is voor het waterbeheer of oppervlaktewater dat hoort bij een cultuurhistorische structuur. Oppervlaktewater dat niet als water bestemd is, is in andere functies voor de openbare ruimte toegestaan, net als waterbeheer en waterberging. Sierwater past zonder nadere regeling in tuinen of op plaatsen waar groen is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'woonbotenligplaats' is (afhankelijk van het aantal dat op de verbeelding wordt mogelijk gemaakt) een woonbotenligplaats mogelijk. Voor de bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken bij woonboten, wordt verwezen naar de naastgelegen functie (bestemming) van de woonbotenligplaats, zoals de functie (bestemming) Groen.

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De Keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. De regels uit de gemeentelijke Havenverordening, die voor het bouwen en aanmeren van woonboten van belang zijn staan in artikel 35 lid 35.4.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering
Een gebied langs de Vecht heeft tevens een waterkerende functie. Hiervoor is daarom een functie opgenomen, waarin is geregeld dat bouwen alleen plaats mag vinden indien dit de waterkerende functie niet schaadt. Mocht er sprake zijn van een tegenstrijdigheid met een andere functie die op de locatie geldt, dan gaat de functie Waterstaat - Waterkering voor.

Artikel 24 Waterstaat - Waterlopen
De watergang bij het Niftarlakepark heeft de functie 'Waterstaat - Waterlopen' voor de bescherming en het beheer van de waterloop gekregen. Hiervoor gelden beschermingsregels voor de waterloop. Mocht er sprake zijn van een tegenstrijdigheid met een andere functie die op de locatie geldt, dan gaat de functie Waterstaat - Waterlopen voor.

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie
De vrijwarringszone van het Amsterdam Rijnkanaal heeft de functie (bestemming) 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gekregen, ter bescherming van deze watergang. Hierbij merken wij op dat er voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone ook een watervergunning in het kader van de Waterwet nodig is (onder de Omgevingswet is dit een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit).

Artikel 25 Werken in de wijk
De functie (bestemming) 'Werken in de Wijk' wordt gegeven aan gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Deze activiteiten, waaronder dienstverlening, administratieve werkzaamheden, sportactiviteiten en een kinderdagverblijf, zorgen voor

werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Omdat bij deze functie op de verdiepingen wordt gewoond zijn de werkfuncties verenigbaar met wonen op de verdiepingen. Er worden bijvoorbeeld alleen bedrijfsactiviteiten in de categorieën A of B1 mogelijk gemaakt en deze weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn direct onder woningen mogelijk.

Alleen bestaande (legale) geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Dit betekent dat de nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen niet zijn toegestaan. Deze zijn alleen via een omgevingsvergunning toegestaan en hierbij wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en of de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Op een aantal adressen zijn aanvullende functies toegestaan, die met een aanduiding zijn aangegeven.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in artikel 29.

Artikel 26 Wijkcentrumfunctie
Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen. Binnen het plangebied gaat het bijvoorbeeld om winkelcentrum Rokade.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de buren activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan.

Met de openingstijden van winkels in lid 27.2 sub a worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Alleen bestaande (legale) geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Dit betekent dat de nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen niet zijn toegestaan. Deze zijn alleen via een omgevingsvergunning toegestaan en hierbij wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en of de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in artikel 29.

Artikel 28 Wijkfunctie
De functie (bestemming) 'Wijkfunctie' wordt gegeven aan een gebouw waarin een aantal functies is samengebracht die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de sociale cohesie van de wijk of buurt.

Alleen bestaande (legale) geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Dit betekent dat de nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen niet zijn toegestaan. Deze zijn alleen via een omgevingsvergunning toegestaan en hierbij wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en geluid vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in artikel 29.

Artikel 28 Wonen
De functie (bestemming) Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 29.2 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn. Bij een aantal adressen wordt een aanvullende activiteit toegestaan via een aanduiding.

Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de algemene regels ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor artikel 39.

Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 3, Bouwen en slopen. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan in artikel 39, waar alle regels over het wonen staan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 5 misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit. (Dat is overigens onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook al zo.)

In het artikel 'Wonen' zelf worden daarnaast aanvullende bouwmogelijkheden aangegeven. De bouwmogelijkheden van lid 29.3 zijn zonder (omgevings)vergunning voor de activiteit afwijken van de bestemming toegestaan. De bouwmogelijkheden van lid 29.4 zijn alleen mogelijk met een (omgevingsvergunning) voor de activiteit afwijken van de bestemming. De aanvullende bouwmogelijkheden zijn alleen onder voorwaarden mogelijk, die een nadere afweging en toetsing vereisen.

Artikel 29 Wonen - Woonwagenstandplaatsen
De functie (bestemming) Wonen - Woonwagenstandplaatsen is toegekend aan percelen waarop de bestaande woonwagens staan. Binnen dit plangebied zijn twee locaties als Wonen - Woonwagenstandplaatsen aangewezen (Daalsweg en Amsterdamsestraatweg). In lid 30.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie woonwagenstandplaats voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

Woonwagens zijn van oudsher bijzondere vormen van woningen speciaal bestemd voor woonwagenbewoners. De overheid heeft op grond van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens een inspanningsverplichting om te voorzien in onder meer veilige, passende en betaalbare huisvesting waarbij ook rekening gehouden wordt met de culturele identiteit, zoals die van woonwagenbewoners. Door de functie Woonwagenstandplaats toe te kennen aan de bestaande standplaatsen, houdt de gemeente het aantal standplaatsen in stand. Dit is ook in lijn met de Beleidsnota: Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (juli 2013).

De locaties met de functie Woonwagenstandplaatsen zijn geschikt voor een beperkt aantal woonwagens. Het maximaal toelaatbare aantal standplaatsen voor woonwagens is op de verbeelding weergegeven. (Op de verbeelding staat "wooneenheden" in plaats van "standplaatsen", omdat de wettelijke standaard voor bestemmingsplannen geen aanduiding heeft voor het aantal standplaatsen.) In totaal zijn er 7 woonwagenstandplaatsen binnen het plangebied toegestaan.

In lid 30.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij de functie Wonen - woonwagenstandplaatsen passen. In lid 30.4 staat welke bijbehorende bouwwerken (of een uitbreiding hiervan), onder voorwaarden, toegestaan zijn. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, is voor deze bouwwerken geen omgevingsvergunning benodigd om van het bestemmingsplan af te wijken. Deze regels zijn nodig, omdat het vergunningvrij bouwen van het Besluit omgevingsrecht niet geldt voor woonwagenstandplaatsen. In lid 30.5 wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken benodigd is voor het vervangen of verplaatsen van een woonwagen. Er worden voorwaarden aangegeven waar de vervanging of verplaatsing aan moet voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op de nu geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen over woonwagenstandplaatsen. Zo ontstaat een uniforme regeling die de bestaande situatie continueert.

De functie woonwagenstandplaatsen is feitelijk een bijzondere woonfunctie. Daarom zijn de activiteiten die op deze locaties passen, zie de regel onder 1, vrijwel gelijk aan de regels over het wonen.

In lid 30.3 staat welke activiteiten in elk geval verboden zijn. Het opheffen van parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen leidt tot extra druk op de openbare ruimte. En ook het splitsen of omzetten van een woonwagen is, vergelijkbaar met de regeling voor woningen in lid 39.3, niet toegestaan.

2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.3.1 Inleiding op de algemene bouwregels

In hoofdstuk 3 van de algemene regels wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De algemene regels over bouwen zijn in dat hoofdstuk opgenomen, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

In de regels over de functie (bestemming) die in hoofdstuk 2 van de regels staan kunnen ook regels

staan over het bouwen, bijvoorbeeld over de hoogte van een gebouw of het bouwvlak waarbinnen een gebouw moet worden gebouwd. De gemeente toetst een vergunningaanvraag voor het bouwen ook aan die regels. Als een regel uit hoofdstuk 2 in strijd is met de algemene regels, gaat de regel in hoofdstuk 2 voor. Zie ook: paragraaf 2.3.2.

In de bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern en Voordorp-Voorveldsepolder is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2022 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.3.5. Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

2.3.2 Inleidende regels over het bouwen en het slopen

De regel in artikel 31 lid 31.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. Met de regel in lid blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 31.2 verbindt het bouwen met de functie (bestemming) van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid moeten worden geweigerd.

Lid 31.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 31.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

2.3.3 Bijzondere regels over het bouwen

Artikel 32 Bijzondere regels over bouwen

Lid 32.1 *Voorwaardelijke verplichting over parkeren*
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.
De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening

en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.
Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 32.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.3.4 Bouwen is toegestaan

Artikel 34 Bouwen is toegestaan
Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 34 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

Het eerste lid, lid 34.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 2.3.1). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 38.

In lid 34.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de afwijking (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

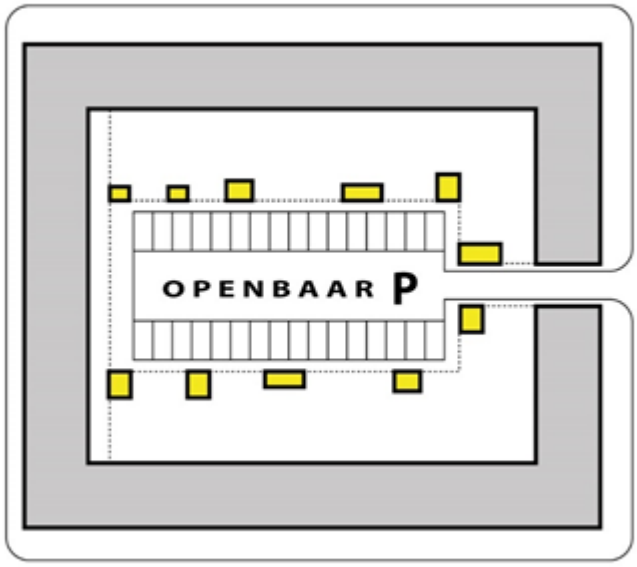
Lid 34.3 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 2 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije, Voordorp en Zuilen gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 34.1. De voorwaarde waar lid 34.4 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer

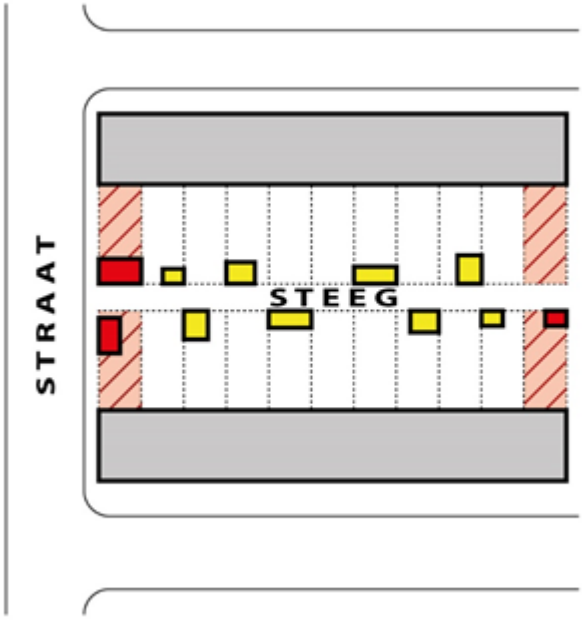
dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 34.4 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 34.5 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 34.5 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.3.5 Bouwen met een vergunning

Artikel 35 Bouwen met vergunning
In artikel 35 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Lid 35.1
De werking van lid 35.1 heeft net als artikel 34 lid 34.2 tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 34 lid 34.2 mag op grond van lid 35.1 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 35.2
In lid 35.2 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Lid 35.3
Lid 35.3 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 35.3 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan (zie hiervoor bijlagen 5 en 6

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 35.3 onder 2e, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 35.4
De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe.
Dit plan vereenvoudigt de vergunningprocedure zonder de bestaande wijze van toetsing te veranderen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval toetst of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'. De ruimte die de het woonbotenbeleid geeft om een hogere boot te plaatsen is in onderdeel 2 opgenomen. De voorwaarden in dat onderdeel zijn direct uit het beleid overgenomen. Onderdeel 3 geeft het college de mogelijkheid om een vergunning die niet verleend wordt met onderdeel 1 te weigeren als een nieuwe woonboot in vergelijking met de oude situatie veel nadeliger is voor de omgeving. Woonboten kunnen een grote invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte. Als de woonboten bijvoorbeeld dicht aaneenliggen, is het water vaak niet meer zichtbaar. Met dit onderdeel kan het college het belang van de omgeving meewegen en de vergunning weigeren als evident is dat dat belang te veel in de knel komt.

Lid 35.5
De regel in lid 35.5 onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. De regel in lid 35.5 onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 35.6
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht

wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.
Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 45 nodig. Lid 35.6 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.3.6 Bouwen is niet toegestaan

Artikel 33 Bouwen is niet toegstaan
Dit artikel hoort bij artikel 35 waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt.

De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van het ontwerp van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 33 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 31 lid 31.1 buiten toepassing.

2.3.7 Slopen

Artikel 37 Slopen met vergunning
De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. .

2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit plan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4, 5 en 6. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in hoofdstuk 4.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft

daarom niet in de regels te worden opgenomen.

2.4.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan

Artikel 38 Activiteiten die niet zijn toegestaan

Lid 38.1
In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie (bestemming) die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 38.2
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 38.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag. Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit plan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.4.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes

2.4.3.1 Inleiding
De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over wonen komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. Dit plan zorgt voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit plan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit plan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 39 gaan niet over het bouwen!
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het bouwen of verbouwen van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.4.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 39 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht", een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het plan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

2.4.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

Lid 39.1

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals het "tijdelijke" omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 39.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming bijvoorbeeld wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 39.1 onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en

'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 39.1 onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 39.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 39.1 onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 39.1 a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.4.3.6 en 2.4.3.7.

2.4.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 39 staat in lid 39.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 39.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 39.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning, zie artikel 1. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 39.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.4.3.5. De regel van lid 39.2 onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 39.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 39.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 39.2 onder 3a, volgt uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.”
Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

De activiteit wonen
De regels in lid 39.2 onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de activiteit wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de functie wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 39 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 39.1 en in lid 39.2 onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 39.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.

De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal twee personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.
De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.4.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 39.3
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 39.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.4.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" worden toegepast.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

2.4.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 39.4

Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 39.4 onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, bekijkt de gemeente in ieder geval of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m^2.
De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in lid 39.4 onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

in de woning (regel onder c)	*in het bijgebouw bij de woning*		*totaal (regel onder b)*
	bijgebouw < of = 100 m^2 (regel onder d)	*bijgebouw > 100 m^2 (regel onder e)*	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m^2	maximaal 60 m^2	maximaal 60 m^2

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: "De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 39.4 onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Dat parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.4.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 39.5

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur.
De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast.
Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw.

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast een registratieplicht.

Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.

2.4.4 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen

2.4.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.
De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de

verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.4.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.
In de bijlage 2 bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.4.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.4.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelsbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.4.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.4.4.6 Uitleg van de regels en de bijbehorend begrippen

Lid 40.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 40.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 40.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 40.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.4.5 Bedrijfsactiviteiten

In artikel 41.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemminsplan.

2.4.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit

In artikel 42 en artikel 43 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 42
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 42 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal

als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 3 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 3 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200 m^2. Boven de grens van 1200 m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 43
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 43.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 43.1. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Dat blijkt ook uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 43.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening. De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet. De regel onder 6 sluit uit bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

2.4.7 Functietoedeling bij kruisende functies

De regels in artikel 44 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist. De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 45 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig zijn om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt. Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 45, lid 45.1.

Artikel 46 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

In lid 46.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 46.2 en 46.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In artikel 46 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 46 lid 46.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

2.6.1 Kappen, inleiding

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 47 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.

In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 47 lid 47.2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.6.2 Vergunningplicht

Lid 47.1: vergunningplicht voor kappen
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 47.1, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Lid 47.1, lid 3, onderdeel 3
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.6.3 Beoordeling van de aanvraag

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde
Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig

woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.6.4 Herplantplicht

Lid 47.4 herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen en struiken die vergelijkbaar zijn met de gevelde planten. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom of struik worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. De nieuwe bomen of andere vormen van groen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom, struik of groen.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan

maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

2.6.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 47.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.6.6 Bebouwingscontour Houtkap

In lid 47.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.6.7 Herplantplicht zonder vergunning

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.6.8 Overgangsrecht

In artikel 47 lid 47.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 47 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 47 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Hoofdstuk 7
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 49
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: " ". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.8 Bijlagen bij de regels

2.8.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving
De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit
De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

2.8.2 Lijst van horeca-activiteiten

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels.

Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken.

Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er met name globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Plangebied

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit-m.e.r. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is een milieueffectrapport of (vormvrije)m.e.r.-beoordeling niet nodig.

3.3 Geluidhinder

Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen. De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden

vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Plangebied
Binnen het plangebied wordt geen nieuwe ontwikkelruimte geboden langs drukke wegen (50 km/per uur), spoorweg en industrieterreinen. In de beheersverordening Zuilen was bij de besluitsubvlakken 10 'Functiemenging' en 15 'Ontmoetingszone' aangegeven dat de begane grond voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt mag worden onder de voorwaarde dat nieuwe maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor deze functie geldende wettelijke waarde. In een algemene regel (artikel 3 lid 3.3.8 van de beheersverordening) werd ook aangegeven dat wanneer het bestaande gebruik een maatschappelijke voorziening is, het mag worden gewijzigd in een andere maatschappelijke voorziening, onder de voorwaarde dat nieuwe maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan wanneer wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor deze functie geldende wettelijke waarde. In dit bestemmingsplan zijn (nieuwe) geluidgevoelige functies uitgesloten bij de betreffende functies. Via een binnenplanse afwijking kan hier alsnog medewerking aan worden verleend, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde(n) uit de Wet geluidhinder en geluid vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Vanuit geluid zijn er geen beperkingen voor het plangebied omdat geen nieuwe geluidgevoelige functies boven de voorkeursgrenswaarden worden toegestaan.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

VNG systematiek Bedrijven en milieuzonering
De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren. In Bedrijven en Milieuzonering worden afstanden tussen bedrijven en woningen gehanteerd. De aangehouden afstand is afhankelijk van het karakter van de woonwijk: rustig of druk (aangeduid met de term 'gemengd gebied'). In een rustige woonwijk wordt een grotere afstand tot bedrijven gehanteerd en in een drukke woonwijk een kleinere afstand. Daarnaast kent de VNG een systematiek voor functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en werken voor bedrijven die ook op korte afstand (zelfs aanpandig) geen hoog geluidniveau veroorzaken.

Plangebied
In het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein: het Demkaterrein. Dit is een bestaand bedrijventerrein waar bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. De woningen aan de Muyskenweg zijn op een afstand van circa 13 meter gelegen tot aan de bedrijven die maximaal categorie 2 mogen bedragen. Deze afstand bevindt zich tussen de richtafstand voor een rustige woonwijk en gemengd gebied en wordt hier acceptabel geacht. Tussen de Amsterdamsestraatweg en de dichtstbijzijnde gelegen percelen van het Demkaterrein (maximale milieucategorie 2) bevindt zich een afstand van circa 25 meter en voldoet ruim aan de richtafstand voor een gemengd gebied. In de panden Amsterdamsestraatweg 620-652, die op het Demkaterrein gelegen zijn en waarbij een deel van de panden aan de Amsterdamsestraatweg is geadresseerd, zijn ook andere functies gevestigd (zoals sport, een fysiopraktijk en een tandarts). Deze functies worden ook toegestaan. Het perceel Amsterdamsestraatweg 652 heeft de functie Maatschappelijk gekregen (hier is een gezondheidscentrum gevestigd). Gezien de nabije ligging tot aan een aantal bedrijven van het Demkaterrein, worden op deze locatie geluidgevoelige functies in de regels uitgesloten. In de wijken (en dus in de directe nabijheid) van woningen worden alleen bedrijven in de categorie A en/of B1

van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving (VNG-systematiek van functiemenging) toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt het vanuit de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Lage Weide. In 2018 is hiervoor een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De maximale milieucategorie van de meest nabijgelegen percelen bedraagt 4.1 met een aan te houden afstand van 200 meter.

Bij het bestemmingsplan Lage Weide is het principe van inwaartse zonering toegepast. De aan te houden afstand van een categorie 4.1 bedrijf tot een rustige woonwijk bedraagt 200 meter. Echter, de Amsterdamsestraatweg is blijkens geluidsmetingen geen rustige woonwijk maar kan als drukker gemengd gebied worden gekenschetst. De VNG-systematiek geeft dan een aan te houden afstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan. De tweedelijns bebouwing (en verder) in Zuilen geldt wél als rustige woonwijk. De afstand van de kade tot deze bestaande woningen bedraagt circa 170 meter. De 200 meter-grens tussen de twee categorieën 3.2 en 4.1 loopt dus dwars over de kavels heen. Omdat het deel waar een lagere categorie gewenst zou zijn veruit het kleinst is (circa 20% van de kavelbreedte) is voor een kleine strook van 30 meter langs het kanaal gekozen voor het naar boven afronden van de milieucategorie. Tijdens de beroepszaak over bestemmingsplan 'Lage Weide' heeft de Raad van State dit aanvaardbaar geacht.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de bedrijvigheid in en om het plangebied niet tot onevenredige hinder zal leiden en dat omgekeerd de milieugevoelige functies geen belemmering zullen zijn voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.

3.5 Externe veiligheid

Kader
Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens twee extra afstandsbepalingen, de zogenaamde vrijwaringszone en het plasbrandaandachtsgebied. Voor zowel de vrijwaringszone als het plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht wanneer bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in het plasbrandaandachtsgebied moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Plangebied
In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten.

Geconcludeerd wordt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

- Transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal
- Transport van gevaarlijke stoffen over het doorgaande spoor richting Breukelen
- Aardgasbuisleiding W-501

Transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal
De kortste afstand van bebouwing binnen het plangebied tot het Amsterdam Rijnkanaal is iets meer dan 25 meter. Conform de regeling Basisnet is het risico buiten de oevers lager dan 10-6/jaar. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor de vaststelling van het plan. Het ARK kent een zogenaamde vrijwaringszone waarbinnen alleen gemotiveerd nieuwe bebouwing kan worden toegestaan. De plannen maken geen nieuwe bebouwing mogelijk binnen de vrijwaringszone. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden voor de vrijwaringszone. De Vuistregels in de Handleiding risicoanalyses transport laten zien dat het groepsrisico voor het ARK niet hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde bij een dichtheid van 500 personen per hectare of meer. Deze dichtheid wordt nergens bereikt. Deze risicobron vormt zodoende geen belemmering voor het vaststellen van het vigerende plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor tussen Utrecht - Breukelen
Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Utrecht – Breukelen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling basisnet is opgenomen dat het plaatsgebonden risico naast het spoor lager is dan 10^{-6}/jaar. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen

beperkingen op voor het plangebied. Het spoor kent ter hoogte van het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied. Er gelden daarom geen aanvullende bouweisen met betrekking tot brandveiligheid om extra te bescherming te bieden tegen de effecten van een plasbrand op het spoor. Eerder uitgevoerde analyses laten zien dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt (zie bijlage 2). Aangezien het een conserverend plan betreft neemt het groepsrisico niet toe door vaststelling van het plan.

De gasleiding in het noordwestelijke deel van het plangebied
In het noordwestelijke deel van het plangebied loopt een hogedruk aardgasbuisleiding (W-500-01). Ook buiten het verordeningsgebied is deze leiding nog voor een deel van invloed op het gebied (tracé langs de noordoostelijke oever van de Vecht tot aan de Klopvaart). Op geen enkele plek langs het tracé bestaat er een PR 10^{-6}/jaar contour. Binnen de belemmeringenstrook (4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding) bevindt zich op één plek een bestaand (legaal) gebouwd object. Volgens uitgevoerde berekeningen van de groepsrisico's bestaat er op geen enkele plek langs de aardgasleiding een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, ter hoogte van het plangebied is deze lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het maatgevend scenario voor het plangebied is Bleve (explosie) tijdens transport over het ARK of het doorgaande spoor. Gezien de korte ontwikkelduur is dit scenario vrijwel niet te bestrijden en zal inzet gericht zijn op het beperken van (secundaire) branden. Daarnaast kan zich tijdens transport een incident voordoen waarbij gevaarlijke of giftige stoffen vrijkomen. In dit geval kunnen personen zich in veiligheid brengen door naar binnen te gaan en ramen en deuren te sluiten, het afsluiten van eventuele mechanische ventilatie kan binnentreding van deze stoffen beperken of voorkomen. Indien zich een incident voordoet waarbij onbedoeld aardgas vrijkomt uit de buisleiding kan zich een (fakkel)brand voordoen, het advies zal in meeste gevallen zijn de locatie van de buisleiding af gericht te ontvluchten. De locatie is goed te bereiken via de kazerne aan de Norbruislaan. Het plangebied biedt de mogelijkheid om in meerdere richtingen (van de risicobron af) te vluchten in geval van een (dreigende) ramp. Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Aanvullende maatregelen worden voor dit conserverende plan niet nodig geacht.

Conclusie
Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.6 Luchtkwaliteit

Kader
Plannen moeten voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Hiermee wordt meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor PM_1 en $PM_{0,1}$ zijn geen wettelijke grenswaarden of WHO-advieswaarden beschikbaar. De wettelijke grenswaarden en WHO advieswaarden van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen wanneer de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Plangebied
Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

Conclusie
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.7 Bodem

Kader

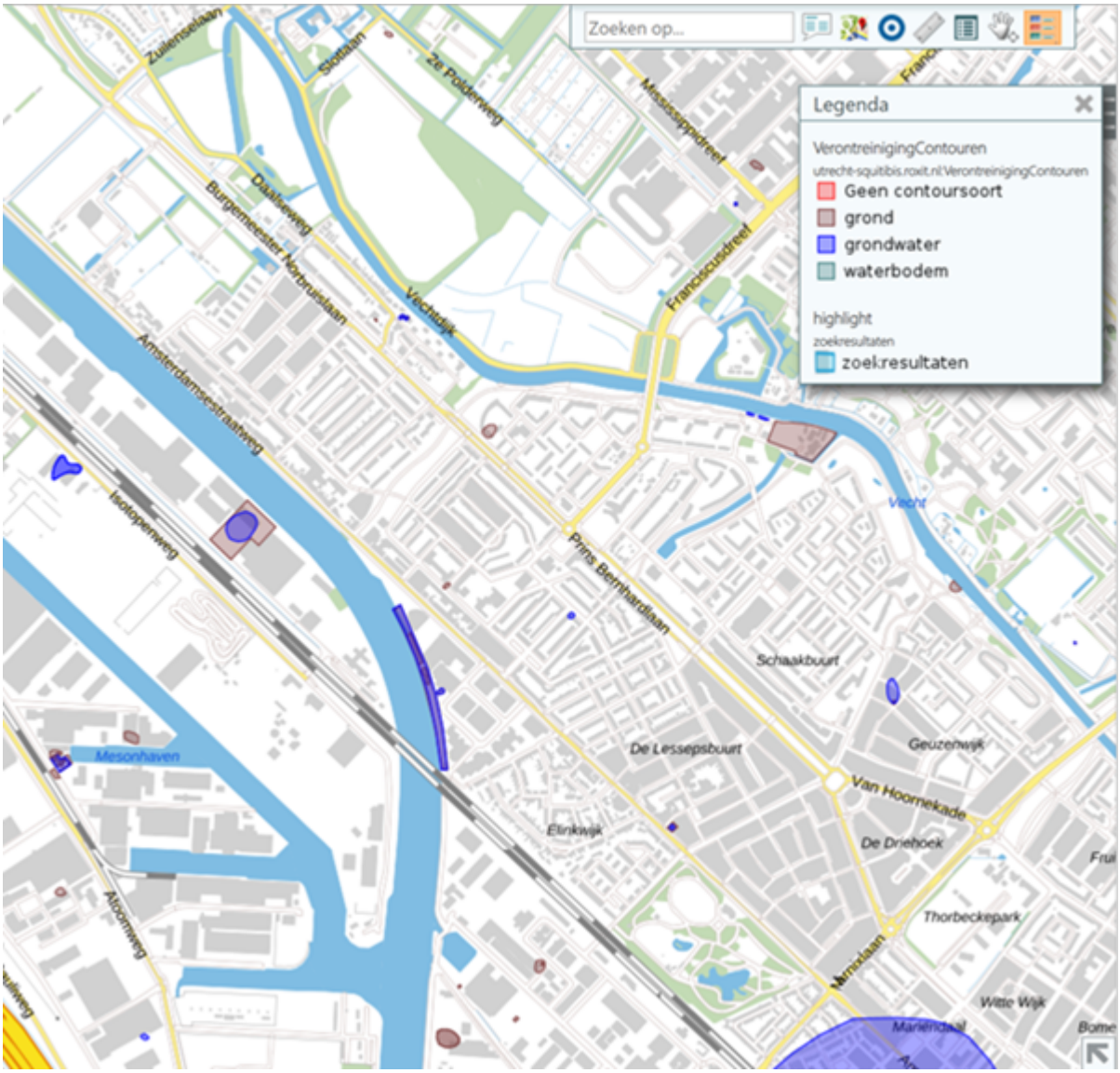
Bij het bestemmingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen

Plangebied

Uit historische gegevens blijkt dat in Zuilen gedempte sloten, tanks, (voormalige) bedrijfsmatige activiteiten en omgevingsvergunningen voor de activiteit 'milieu' terug te vinden zijn. Er zijn veel bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij licht tot matige verontreinigingen aanwezig zijn. Op enkele plaatsen zijn ernstige verontreinigingen aanwezig (zie onderstaande afbeelding) en/of bodemsaneringen uitgevoerd. De bodemopbouw is heterogeen.



Volgens de Nota bodembeheer 2017 – 2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit. Gemeentelijke hoofdwegen zijn aangewezen als industriekwaliteit.

Het grootste gedeelte van Zuilen ligt in de dynamische zone van het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemaling, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket. Het noordwestelijk gedeelte ligt in de bufferzone.

Ondergrond
Zuilen ligt in een gebied waar minder zettingsgevoelige grond aanwezig is met minder kans op verzakkingen. In het gebied zijn medio 2022 enkele gesloten bodemenergiesystemen aanwezig. De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie
De bodemkwaliteit bevat grotendeels licht tot matige verontreinigingen en plaatselijk ernstige verontreiniging. Bij graafwerkzaamheden, herinrichtingen en wijzigingen in gebruik gelden er voorwaarden voor bodemonderzoek en indien nodig bodemsanering. Onder deze voorwaarden vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan. Er geldt een

dieptebeperking voor grondwateronttrekkingen en bodemenergiesystemen.

3.8 Natuurbescherming

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Interim Omgevingsverordening.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op

grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied
Voor de bouwmogelijkheden, die de beheersverordening Zuilen biedt, voor het bedrijventerrein Demkaterrein zijn stikstofdepositieberekeningen (met de Aerius versie 2023) uitgevoerd. Dit om na te gaan of deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen kunnen worden. Bij deze percelen (in dit bestemmingsplan aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding -2') is het toegestaan om tot 8 meter hoogte bouwen en om 80% per bouwperceel te bebouwen. Daarnaast is het met vergunning en onder voorwaarden toegestaan om meer dan 80% van het bouwperceel te bebouwen.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een verkeerstoename op basis van CROW kentallen voor een "gemengd bedrijventerrein". Daarnaast zijn de emissies voor de bedrijven bepaald op basis van gegevens uit de emissieregistratie van bedrijventerreinoppervlak (IBIS bedrijventerreindatabase) en emissies per bedrijfscategorie (Statline CBS). Uit het onderzoek blijkt dat de grootste depositiebijdrage van de ontwikkeling 0,02 mol/ha/jr is (zie bijlagen 8 en 9). Deze depositie vindt plaats in de gebruiksfase bij 100% bebouwing en vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Uit de ecologische beoordeling (voortoets, zie bijlage 11) blijkt dat significant negatieve effecten als gevolg van de (geringe) depositiebijdrage zijn uitgesloten. Tijdens de bouwfase wordt met de inzet van elektrisch materieel uitgekomen op een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage 10).

Binnen het plangebied is geen Natura 2000 gebied gelegen. Wel ligt een deel van het Nationaal Natuur Netwerk binnen het plangebied en is een deel van het plangebied aangewezen als Groene Contour (zie voor een nadere toelichting paragraaf 1.3.2.4). Met dit bestemmingsplan wordt het huidige gebruik (en reeds toegestane gebruik mogelijk gemaakt). Daarnaast worden opnieuw de bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt, die op grond van de beheersverordening Zuilen ook waren toegestaan. Om deze redenen hoeft er voor dit bestemmingsplan geen ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie
Vanuit natuurbescherming zijn er geen belemmeringen om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.9 Bomen

Kader
Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin moet een uitspraak gedaan worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

Plangebied
In dit bestemmingsplan zijn in principe de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen die ook al op basis van de beheersverordening Zuilen zijn toegestaan. Dit betekent dat er geen grotere ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, waarvoor bomen gekapt moeten worden. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan kapregels (zie artikel 47) opgenomen.

Conclusie
Dit bestemmingsplan brengt geen bomenkap met zich mee. Gebiedsontwikkelingen maken namelijk geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.10 Water en klimaatadaptatie

Kader
Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf' een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door

de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.
- De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

Plangebied
In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een directe wateropgave. Voor het plangebied is een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage 3)

Zuilen ligt ten westen van het Amsterdam Rijn Kanaal. Aan de oostzijde van Zuilen ligt de Vecht. In de wijk Zuilen is heel weinig oppervlaktewater aanwezig. Midden in Zuilen ter hoogte van het Niftarlakeplantsoen ligt oppervlaktewater en in het gebied Zuilense Vecht tegen Maarssen aan. Aan de zuidwestzijde van Zuilen, in het Julianapark, liggen twee geïsoleerde parkvijvers. Als er binnen het plangebied watergangen worden gedempt, dan moeten deze minimaal één op één gecompenseerd worden (eis HDSR). Compensatie van de demping vindt bij voorkeur plaats binnen het plangebied en peilgebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m^2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). Bij een toename van meer dan 500 m^2 van verhard oppervlak zullen er compensatiemaatregelen uitgevoerd moeten worden. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak of als het uitgevoerd wordt in oppervlaktewater, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding.

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van het gebied is het beleid dat dit zo klimaat-robuust mogelijk wordt gedaan. Dit willen we bereiken door minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het gebied waar het valt. Daarnaast is het doel dat in de gemeente Utrecht een bui van 80 mm/u verwerkt kan worden zonder dat er schade aan woningen en of andere belangrijke infrastructurele werken en gebouwen ontstaat. Ook mogen er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Aan een klimaat-robuuste inrichting kan invulling worden gegeven door één of meerdere van de volgende maatregelen te nemen:

- zoveel als mogelijk stenen vervangen door groen;
- waterpasserende stenen waar mogelijk;
- groene daken op platte daken bij nieuwbouw, en renovatie;
- waterberging in het groen waar mogelijk (hiervoor bedraagt de richtlijn 15% van de toename aan verharding);
- om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.
- Bij renovatie van woningen kan vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de

waterkwaliteit worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

Conclusie
Dit bestemmingsplan heeft geen consequenties voor het watersysteem.

3.11 Archeologie

Kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Algemene regeling voor archeologie
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen regels op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In dit Chw bestemmingsplan voor Zuilen nemen we deze regeling voor archeologie ook op (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 2-6), zie hiervoor artikel 46 van de planregels.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verbeelding van dit bestemmingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Vooronderzoek in het plangebied
In het plangebied heeft een archeologisch Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase plaatsgevonden. Hierin staat onderstaande samenvatting en advies.

In het plangebied is grotendeels sprake van een hoge archeologische verwachting vanaf de onderzijde van de verstoringslaag. Dit betekent dat wanneer graafwerkzaamheden beneden deze laag plaatsvinden, deze eventuele waardevolle resten in het gebied verstoren. Zodoende adviseren wij in het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren op de plaatsen waar graafwerkzaamheden tot 20 cm boven de basis van de aanwezige verstoringslaag reiken. Deze 20 cm vormt hierbij een buffer tussen het archeologisch relevante niveau en de graafwerkzaamheden. De kaart in bijlage 4 kan hierbij gebruikt worden om de inrichting te plannen. Naar verwachting zal deze buffer niet overal voldoende zijn vanwege de soms geringe dikte van de verstoringslaag.

De gebruikelijke vervolgstap is een Inventariserend veldonderzoek, karterende fase, waarbij het onderzoek zich richt op het opsporen van archeologische resten in het gebied. Dergelijk onderzoek kan over het algemeen op meerdere manieren worden uitgevoerd (door karterende boringen of proefsleuven). Vanwege de verwachting dat eventuele archeologische resten die direct onder de verstoringslaag liggen, zich uitsluitend zullen kenmerken door grondsporen[1] is een proefsleuvenonderzoek de meest effectieve methode. Dit onderzoek richt zich op de gebieden waar de bodemingrepen zullen gaan plaatsvinden. Daarom verdient het de aanbeveling op het moment er meer zicht is op de locatie en diepte van ontgraving binnen het plangebied, de onderzoeksinspanning op die werkzaamheden af te stemmen. Dit kan in overleg met een archeoloog van de gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte, Erfgoed. Voor een onderzoek met behulp van proefsleuven moet een Programma van Eisen (PVE) worden opgesteld, waarin de wijze van onderzoek en documentatie worden vastgesteld. Deze dient op voorhand van het onderzoek te zijn goedgekeurd door de gemeente.

Voor de dekzandopduiking in het oostelijke deel van het plangebied ('verwachting dekzand 1,5 m - Mv', bijlage 12) wordt alleen een vervolgmaatregel geadviseerd op het moment dat ingrepen beneden 1,5 m -Mv reiken. Daar wordt dan geadviseerd een karterend booronderzoek uit te laten voeren om eventuele resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum op te sporen. Hiervoor kan de Methode A3 (boorgrid: 13 bij 15 m) voor het opsporen van middelgrote vindplaatsen (200 tot 1000 m^2) worden gebruikt (bron: SIKB Leidraad Karterend Booronderzoek 2.0, Tol e.a., 2012). Op voorhand van dit onderzoek is een door de gemeente Utrecht goedgekeurd Plan van Aanpak nodig.

Bovenstaande vormt een selectieadvies.

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, WA2 tot en met WA6. WA2 betreft twee kloosterterreinen, in het noorden klooster Mariëndaal, in het oosten het Karthuizerklooster Nieuwlicht. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling

binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.12 Kabels, leidingen en straalpaden

Kader
De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding.

Plangebied
In het plangebied bevindt zich een hogedruk gastransportleiding. Rond deze leiding ligt aan weerszijden een zonering van 5 meter met beperkingen. De gastransportleiding inclusief de beperkingenzone heeft in het bestemmingsplan de functie 'Leiding-Gas' gekregen.

Daarnaast bevindt zich een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kilovolt (kV) van TenneT en een 50 kV ondergrondse hoogspanningsleiding (deze loopt door de Cornelis Mertensstraat, de Julianaparklaan/Sweder van Zuyderweg/Van Hoornekade) van Stedin in het plangebied. De ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV heeft de functie 'Leiding - Hoogspanning' gekregen. Hiervoor is een zonering met beperkingen aan weerszijden van de leiding opgenomen van 3,5 meter (in lijn met de belemmeringenstrook zoals weergegeven op de verbeelding van de beheersverordening Zuilen).

Op de bouwvelden liggen geen hoofdtracés van kabels en leidingen. De bestaande gasleiding (niet zijnde de hogedruk gastransportleiding) wordt verwijderd, omdat gasvrij wordt gebouwd. Veel kabels en leidingen die aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de sportaccommodaties. De kabels voor de veldverlichting zijn niet bij de KLIC-melding naar voren gekomen. De ligging van deze kabels zal in een later stadium door middel van proefsleuven achterhaald moeten worden. Voor het bouwrijp maken van de grond zullen er proefsleuven worden gegraven om ongedocumenteerde kabels en leidingen in het gebied uit te sluiten.

Conclusie
De hogedruk gastransportleiding en de ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV die door het plangebied lopen, worden in het bestemmingsplan via aparte functies inclusief bijbehorende regeling beschermd. Er liggen verder geen hoofdkabels of leidingen in het gebied die moeten worden beschermd via een regeling in het bestemmingsplan.

3.13 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd.

3.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.14.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties weergegeven met daarbij, per onderdeel en cursief, de beantwoording ervan.

HDSR
Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft als vooroverlegreactie aangegeven geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben.

VRU

1. De VRU verzoekt om de berekeningen over de hoogte van het groepsrisico bij te voegen bij het bestemmingsplan.

Reactie:
De berekening hebben wij toegevoegd als bijlage (zie bijlage 2). Daarnaast is aan paragraaf 3.5 van de toelichting het onderstreepte deel van onderstaande zin toegevoegd:
Volgens uitgevoerde berekeningen van de groepsrisico's bestaat er op geen enkele plek langs de aardgasleiding een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, ter hoogte van het plangebied is deze lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

2. De VRU merkt op dat wordt aangegeven dat het Bleve-scenario maatgevend is voor de externe veiligheid in het plangebied. De VRU geeft aan dat het plangebied ook is gelegen binnen de invloedsfeer van brandscenario's die kunnen plaatsvinden op/aan de genoemde spoorroute en

buisleiding en binnen de invloedssfeer van een gifwolkscenario dat kan plaatsvinden op het spoor. De VRU adviseert om de betreffende scenario's toe te voegen, net als een beperkte groepsrisicoverantwoording voor deze scenario's op te nemen conform artikel 7, Bevt en artikel 12, Bevt.

Reactie:
Aan paragraaf 3.5 van de toelichting is de volgende passage toegevoegd:
Daarnaast kan zich tijdens transport een incident voordoen waarbij gevaarlijke of giftige stoffen vrijkomen. In dit geval kunnen personen zich in veiligheid brengen door naar binnen te gaan en ramen en deuren te sluiten, het afsluiten van eventuele mechanische ventilatie kan binnentreding van deze stoffen beperken of voorkomen. Indien zich een incident voordoet waarbij onbedoeld aardgas vrijkomt uit de buisleiding kan zich een (fakkel)brand voordoen, het advies zal in meeste gevallen zijn de locatie van de buisleiding af gericht te ontvluchten.

3. De VRU merkt op dat het plan, hoewel ter voorbereiding op de Omgevingswet, voor wat betreft externe veiligheid voornamelijk is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Daarom adviseert de VRU om paragraaf 3.4 van het plan uit te breiden met:
   a. een beschouwing van de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises conform artikel 5.2 Bkl;
   b. de relevante aandachtsgebieden conform artikel 5.12 en 5.13 Bkl;
   c. een besluit over het al dan niet aanwijzen van voorschriften gebieden conform artikel 5.14, Bkl, en;
   d. het groepsrisico te beoordelen conform artikel 5.15, Bkl.

Reactie:
Aan het Bkl hoeven wij pas te toetsen zodra de Omgevingswet in werking treedt. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat de Omgevingswet in werking treedt, waardoor alleen nog aan de nu geldende wet- en regelgeving getoetst hoeft te worden. Zodra een (omgevings)plan wordt vastgesteld op grond van de Omgevingswet, zullen wij vanzelfsprekend aan de dan geldende wet- en regelgeving over externe veiligheid toetsen (zoals het Bkl).

Rijkswaterstaat
In het bestemmingsplan heeft de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering meegekregen. Rijkswaterstaat wijst er op dat de oostelijke kanaaldijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal ter hoogte van het plangebied geen formele status als waterkering heeft. Wel geldt voor een zone van 30 meter, gemeten uit de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal (deze afstand wordt, voor zover ik kan inschatten op basis van de pdf van de verbeelding ook gehanteerd als begrenzing voor de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering), dat deze valt binnen het waterstaatkundig beheer van het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit houdt in dat voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone een vergunning in het kader van de Waterwet nodig is (en dus toestemming van de waterbeheerder nodig is). Ook geldt er conform het Barro een vrijwaringszone langs rijksvaarwegen van, in het geval van het Amsterdam-Rijnkanaal, 25 meter gemeten uit de oever; binnen deze vrijwaringszone moet bij een wijziging van bestemmingen rekening gehouden worden met het voorkomen van belemmeringen voor: scheepvaart, toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

Gezien bovenstaande is het volgens Rijkswaterstaat beter te spreken van een dubbelbestemming "Waterstaat", waarin dan ook wordt aangegeven dat bouwen alleen is toegestaan als dit de waterstaatkundige en vaarwegfunctie Amsterdam-Rijnkanaal niet schaadt.

Reactie:
De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal heeft de functie Waterstaat-Waterloop gekregen, waarmee de waterstaatkundige en vaarwegfunctie van het Amsterdam-Rijnkanaal wordt beschermd. Binnen deze functie is bouwen en grondwerk in principe verboden, tenzij bijvoorbeeld een activiteit nodig is voor het onderhoud van de watergang.

Gasunie
Binnen het plangebied ligt onze regionale aardgastransportleiding W-500-01 en deze lijkt correct te zijn opgenomen op de verbeelding. In artikel 42.2 onder 1 verzoekt de Gaunie het woord "onevenredige" te schrappen. Het huidige artikel biedt een beoordelingsvrijheid zie hiervoor ook ABRvS, 20 juni 2012, zaaknummer 201200554/1/R4, r.o. 2.5.3) die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. In artikel 42.2 onder 2 verzoekt de Gasunie om 'schriftelijk' toe te voegen bij advies.

Reactie:
In lijn met de vooroverlegreactie van de Gasunie hebben wij aan artikel 45 (Vergunning in verband met de bescherming vna een functie) bij lid 45.2 sub 1 het woord 'onevenredige' geschrapt en aan lid 45.2 lid 2 het woord 'schriftelijk' toegevoegd.

3.15 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.16 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Belangrijkste wettelijke bepalingen[1]

Bestemmingsplan

Wettelijke opdracht aan de gemeente, en kader voor het bestemmingsplan

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en de artikelen 3.2 tot en met 3.6
- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3
- (Omgevingswet: artikelen 2.4, 4.1 en 4.2: “omgevingsplan”)

Procedure bestemmingsplan:

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Verruimde toepassing

- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikelen 7c en 7g

Omgevingsvergunning

Algemeen

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1
- (Omgevingswet, artikel 5.1)

Bouwvergunning

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder a*
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a)
- Toets aan het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c
- (Omgevingswet: toets aan het omgevingsplan volgt uit artikel 5.1 lid 1, onder a, maar is niet meer gekoppeld aan de bouwvergunning, zoals bij de Wabo)

Vergunning voor grondwerk

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder b*
- (Omgevingswet: artikel 5.1 lid 1, onder a, namelijk toets aan het omgevingsplan)

Afwijken van het bestemmingsplan

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder c*, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder:
  - 1° = vergunning op grond van afwijkregels in het bestemmingsplan
  - 2° = vergunning op grond van Bijlage II, artikel 4, bij het Besluit Omgevingsrecht
  - 3° = vergunning met de uitgebreide procedure (voorheen; “projectbesluit”)
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, leden 14 en 16
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a: de “omgevingsplanactiviteit”)
- Uitgebreide procedure: Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

z.o.z.

[1] De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar is ter informatie wel in dit document opgenomen. De planning gaat uit van een inwerkingtreding op 1 juli 2022. Bij de verwijzing naar de Omgevingswet is de versie gebruikt, waarin de wijzigingen van de Invoeringswet Omgevingswet (2019) zijn doorgevoerd.

Vergunningvrij bouwen

- Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht
  - artikel 2: geen technische vergunning nodig, geen toets aan bestemmingsplan in de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333, wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid toegelicht)
  - artikel 3: geen technische vergunning nodig, wel toets aan bestemmingsplan; als het project in het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig.
- (Omgevingswet: het vergunningvrije bouwen staat in afdeling 2.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt deels aan gemeente overgelaten (Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1, “bruidsschat-artikel” 2.2.7.2.2))

Afkortingen

Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Wabo	Wet algemene beplaingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 2 Toetsing plaatsgebonden risico en verantwoording Groepsrisico

Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR)

Bestemmingsplan
Lage Weide

Auteur : J. van Berkel
Datum : 29 juni 2017

RUD Utrecht
Archimedeslaan 6 | 3584 BA Utrecht | Postbus 85242 | 3508 AE Utrecht
Telefoon (030) 258 2000
www.rudutrecht.nl

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Inventarisatie plangebied 3

3. Wettelijk kader 3

4. Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water 4

4.1. Basisnet 4

4.2. Vervoer over de weg, A2 4

4.3. Vervoer over het spoor, spoorlijn Utrecht - Woerden 7

4.4. Vervoer over het spoor, spoorlijn Utrecht - Amsterdam 7

4.5. Vervoer over water, Amsterdam Rijnkanaal 9

5. Vervoer door aardgasleidingen 10

6. Bedrijven die vallen onder het Bevi 13

6.1 Aanwezige risicobedrijven 13

6.2 LPG tankstation - Ruimteweg 13

6.3 Opslag gevaarlijke stoffen (Sika B.V.) – Zonnebaan 56 15

6.4 Overige risicoveroorzakende bedrijven binnen het plangebied 17

6.5 LPG tankstation – Proostwetering 90 (buiten plangebied) 17

6.6 LPG tankstation – Floraweg 2 (Maarssen) (buiten plangebied) 17

6.7 Toekomstig Bevi bedrijf (via afwijkingsbevoegdheid) 17

1. Inleiding

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

2. Inventarisatie plangebied

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water. Voor het plangebied zijn de snelweg A2, de spoorlijnen Utrecht-Woerden en Utrecht-Amsterdam en het Amsterdam-Rijnkanaal relevant. Over niet-Rijkswegen vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat wordt gereguleerd door de gemeentelijke routeringsverordening.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Door het plangebied lopen diverse hogedruk aardgastransportleidingen, waaronder een doorgaande leiding van zuidwest naar noordoost en een leiding die de energiecentrales van gas voorziet.
- Bedrijven die vallen onder het Bevi. Binnen het plangebied bevinden zich twee Bevi bedrijven: één LPG tankstation (Ruimteweg) en het bedrijf Sika BV (Zonnebaan). Net buiten het noordelijke deel van het plangebied bevinden zich twee LPG stations (Proostwetering en Floraweg in Maarssen), waarvan het invloedsgebied voor een deel over het plangebied loopt;
- Gasontvangststations. Binnen het plangebied bevindt zich één gasontvangststation aan de Atoomweg 50.
- Aardgastankstation (Atoomweg 40).

3. Wettelijk kader

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; voor transportleidingen)
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; voor bedrijven)

Het Bevt is gebaseerd op de systematiek van het Bevi. Het besluit regelt onder andere de afstand tussen kwetsbare objecten en een transportroute voor gevaarlijke stoffen (weg, spoorweg of vaarweg). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens extra afstandsbepalingen voor het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (wegen en spoorwegen) en de vrijwaringszone (vaarwegen). Binnen beide gebieden/zones geldt een verantwoordingsplicht, in het geval dat nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, in verband met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Ook het Bevb is gebaseerd op de systematiek van het Bevi. Het besluit regelt onder andere de afstand tussen kwetsbare objecten en een transportleiding voor gevaarlijke stoffen (meestal een aardgasleiding). Naast risiconormeringen kent het Bevb tevens een extra afstandsbepaling, de zogenaamde belemmeringenstrook. Binnen de belemmeringenstrook geldt vanuit operationele overwegingen een totaal bouwverbod, dus ook voor objecten waar geen mensen verblijven (schuren, tuinhuisjes etc.). Dit is nodig vanwege de bereikbaarheid voor onderhoud, bescherming van de omgeving bij lekkage, bescherming van de leiding tegen beschadiging en bereikbaarheid in noodgevallen.

Het Bevi beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten/bestemmingen. Risicovolle bedrijven zijn bijvoorbeeld LPG stations. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin vaak grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren et cetera). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn alle andere (meestal) gebouwde objecten.

In het Bevt, het Bevb en het Bevi staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar het bestemmingsplan (in dit geval de plankaart) kan het PR=10^{-6} worden weergegeven als een contour (10^{-6} - contour). Rondom een bedrijf is dat vaak een cirkel, langs een transportas zijn dat min of meer parallelle lijnen aan beide zijden. Alle punten op de cirkel of lijnen vertegenwoordigen een plaatsgebonden risico van één op de miljoen jaar. Het plaatsgebonden risico vertegenwoordigt dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is. Binnen de 10^{-6} - contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd. Voor bestaande situaties gelden overgangsregels.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen ten gevolge van een calamiteit. Het Bevt, het Bevb en het Bevi verplichten ertoe dat bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Volgens het Bevi moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied van het risicovolle bedrijf. De grootte van het invloedsgebied verschilt per soort bedrijf. Volgens het Bevt en het Bevb moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied, hetgeen bepaald wordt door de afstand waarbij voor 1 % van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt bij het grootst mogelijke ongeval, de zogenaamde 1% letaliteit contour. Ook hier verschilt de grootte per transportas.
Er zijn twee manieren om het groepsrisico te verlagen. Het is mogelijk maatregelen te nemen bij de risicoveroorzakende activiteit of het is mogelijk maatregelen te nemen in de omgeving daarvan. De mogelijkheid om maatregelen te nemen bij transportroutes over weg, spoor en water zijn op lokaal niveau niet of nauwelijks aanwezig; gemeenten kunnen bijvoorbeeld niet sturen op aantallen vervoersbewegingen. Bij bedrijven, en in mindere mate bij transportleidingen, zijn er meer mogelijkheden via bijvoorbeeld de omgevingsvergunning.

4. Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (b.v. een tankwagen) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een aanrijding en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (b.v. LPG), brandbare vloeistoffen (b.v. benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankwagen tot gevolg. Een ongeval met brandbare vloeistof zal leiden tot een grote brand met veel hittestraling. Een ongeval met giftige stoffen zal vaak leiden tot de vorming van een giftige gaswolk.

4.1. Basisnet

Landelijk is een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen ontwikkeld. Het basisnet geeft zekerheid over de te verwachten transportfrequenties en de daarbij behorende zonering. De uitgangspunten van het basisnet, waaronder de transportfrequenties waarmee gemeenten bij risicoanalyses dienen te rekenen, zijn wettelijk verankerd door middel van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet. Het Bevt beschrijft de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De transportfrequenties, opgenomen in de Regeling basisnet, corresponderen met de maximale gebruiksruimte voor het vervoer. Voor de berekening van de risico's ten behoeve van dit plan is gerekend met de basisnet uitgangspunten uit de Regeling basisnet.
De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.2. Vervoer over de weg, A2

Omgeving van de A2
De omgeving van de A2 aan de oostkant bestaat uit het bedrijventerrein Lage Weide. In de strook grenzend aan de A2 liggen relatief veel kantoorlocaties.
Aan de westzijde van de A2 bevinden zich de bedrijventerreinen Wetering Noord en Wetering Zuid. In het zuidelijk deel hiervan bevindt zich een grootschalige woonmall "The Wall". Ter hoogte van de tunnelmond bevindt zich een plangebied

in ontwikkeling, namelijk "Leidsche Rijn Centrum Noord". Een groot deel van deze bebouwing is geprojecteerd. Enkele gebouwen zijn reeds mogelijk gemaakt met aparte procedures en gerealiseerd, zoals het gebouw van Cap Gemini.

Uitgangspunten van het basisnet
De uitgangspunten van het Basisnet worden onder andere bepaald door de transportfrequenties. Deze bedragen voor het aan het plangebied grenzende trajectdeel van de A2: 3012 voertuigen met brandbare gassen (LPG, propaan) per jaar.
Over de A2 worden ook andere gevaarlijke stoffen vervoerd (brandbare vloeistoffen zoals benzine, toxische vloeistoffen zoals acrylnitril), maar van alle gevaarlijke stoffen zijn de brandbare gassen maatgevend voor het groepsrisico.
De transportfrequenties en nog enkele andere uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage I (Tabel Basisnet weg) van de Regeling basisnet.

Gebruik parallelbanen
Bij het verlenen van de openstellingsvergunning voor de overkapping van de A2 is, gezien het gewenste gebruik van alle tunnelbuizen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (incl. parallelbanen), door de Minister bevestigd (brief d.d. 5 maart 2012) dat afgesproken risicocontouren ongewijzigd zullen blijven.
De 10^{-7} contour voor het plaatsgebonden risico blijft daarmee op 74 m vanaf de wegas liggen, conform de berekeningen bij de gezamenlijke verantwoording voor dit gebied. In de risicoanalyse is een zodanige combinatie van wegbreedte en vervoersfrequentie gekozen dat de 10^{-7} contour op 74 m ligt vanaf de wegas.

Toetsing plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied
Op basis van de uitgangspunten van het Basisnet is er rond de A2 geen PR=10^{-6} contour aanwezig. Op basis daarvan hoeft daarom geen toets plaats te vinden naar de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten. Wel bestaat er een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gerekend vanaf de rand van de weg. Op grond van het Bevt geldt een verantwoordingsplicht indien binnen deze zone (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Dit heeft te maken met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Voor het plangebied is er op geen enkele plek een overlap met bouwvlakken van de diverse bestemmingen. Binnen de PAG zone zijn daardoor geen bebouwingsmogelijkheden volgens dit bestemmingsplan.

Effecten tunnelmond
Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het hoofdkantoor voor Capgemini is rekening gehouden met effecten die kunnen optreden door de naastgelegen noordelijke tunnelmond. Calamiteiten met brandbare gassen (het maatgevend scenario) leidt voornamelijk tot effecten in de lengterichting van de weg. Voor het bouwprogramma van Capgemini zijn geen specifieke effecten te verwachten (TNO rapport Rekenmethodiek Externe veiligheid tunnels, d.d. 31 mei 2011).
Gezien de grotere afstand van de bebouwing van Lage weide tot de tunnelmond, zijn ook voor deze bebouwing geen specifieke effecten te verwachten.

Verantwoording groepsrisico
Volgens het Bevt moet een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd. Deze wordt hierna beschreven. Hierbij wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht en wordt vervolgens beschreven hoe het groepsrisico beïnvloed kan worden door eventuele maatregelen aan het transport en de omgeving.
Tot slot wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van het aantal slachtoffers voor het geval dat zich daadwerkelijk een zwaar ongeval voordoet. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Voor de berekening van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM II. In dit programma zijn de uitgangspunten zoals hierboven genoemd als brongegevens ingevoerd. Het groepsrisico wordt in principe bepaald binnen de zogenaamde 1% letaliteitcontour. Aangezien bebouwing op grotere afstand dan 200/250 meter een verwaarloosbare invloed heeft op het groepsrisico, is in het rekenprogramma volstaan met het invoeren van personendichtheden binnen 200/250 meter afstand van de weg. In dat gebied bevinden zich de onder "Omgeving van de A2" genoemde bestemmingen. Ook geprojecteerde bebouwing is meegenomen. Onder geprojecteerd wordt de bebouwing verstaan die nog niet is gerealiseerd, maar al wel mogelijk is gemaakt middels een bestemmingsplan of waarvoor een bestemmingsplanprocedure loopt. Voor te verwachten bebouwing die nog niet is bestemd wordt verwezen naar de toelichting hieronder bij "Toekomstige ontwikkelingen".
Voor de personendichtheden bij de bestemming bedrijfsterrein is een nuancering toegepast van 40, 80 of 160 personen per ha. Dit heeft te maken met de diversiteit van karakter van de verschillende gebieden. In het gebied ter hoogte van de Savannahweg bijvoorbeeld bevinden zich veel zelfstandige kantoorlocaties. Hier is gekozen voor een hoge dichtheid van 160 personen per ha.

Gezien de grote lengte waarover Lage Weide grenst aan de A2 en het feit dat groepsrisico wordt berekend per kilometer weglengte, is de groepsrisicoberekening gesplitst in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte.
Om een indruk te geven van de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd, de oriëntatiewaarde, is het gebruikelijk om de kansen te vergelijken die horen bij een ongeval met resp. 10, 100 en 1000 dodelijke slachtoffers. Deze kansen zijn af te lezen in de diagrammen die in de door het rekenprogramma gegenereerde rapporten zijn opgenomen.
Uit de rapportage voor het noordelijke gedeelte blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en 0,133 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De rapportage waarin de groepsrisico's zijn weergegeven is als bijlage ("Rapportage Lage Weide A2 noord 2013") toegevoegd.
Uit de rapportage voor het zuidelijke gedeelte blijkt dat de oriëntatiewaarde wel wordt overschreden en 1,166 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De rapportage waarin de groepsrisico's zijn weergegeven is als bijlage ("Rapportage Lage Weide A2 zuid 2013") toegevoegd. Deze hoge waarde voor het groepsrisico wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de geprojecteerde bebouwing in Leidsche Rijn.

Verlaging groepsrisico door eventuele maatregelen aan het transport
Het Basisnet is het resultaat van een langdurig afwegingsproces tot het optimaliseren van de externe veiligheid rond het totale Nederlandse wegennet. De gezamenlijke verantwoording van wegbeheerder, ministerie en gemeente die in het kader van het opstellen van het Basisnet heeft plaatsgevonden, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet opnieuw uitgevoerd te worden. Deze gezamenlijke verantwoording resulteerde in groeifactor 1,5, in plaats van een voor de meeste andere wegen toegepaste groeifactor 2. Dit heeft geresulteerd in een maximaal aantal van 3012 voertuigen met brandbare gassen per jaar, in plaats van 4016.
Door de wettelijke borging van de uitgangspunten van het Basisnet is de transportbijdrage aan het groepsrisico gefixeerd in een risicoruimte. Als gevolg hiervan is het groepsrisico niet meer te beïnvloeden door maatregelen aan het transport.

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving
Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Maatregelen in de omgeving zijn hierbij niet aan de orde. Maatregelen zijn ook niet nodig gelet op de hoogte van het groepsrisico (zie hierboven), de afwegingen in het kader van het Basisnet en de overige overwegingen zoals hierna genoemd.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:
- Bluswatercapaciteit. De totale bluswatercapaciteit wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval op de A2 als voldoende beschouwd.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed. Vanuit het noorden kan een snelle inzet plaatsvinden vanaf de brandweerposten aan de Burg. Norbruislaan en de Binnenweg te Maarssen. Vanuit het zuiden kan ook een snelle inzet plaatsvinden vanaf de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.
- Bereikbaarheid. Het gaat om een snelweg met veel rijstroken. De bereikbaarheid is geen probleem. Ook de locaties langs de snelweg op het bedrijventerrein Lage Weide zijn, vanwege de ruime infrastructuur allen goed bereikbaar.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, is het gebruikelijk om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving te verantwoorden.
- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in voldoende mate aanwezig.
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein en kantoren) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Toekomstige ontwikkelingen
Met betrekking tot de ontwikkeling van het groepsrisico zijn de verwachte toekomstige ontwikkelingen in Leidsche Rijn vermeldenswaard.
Bij het vaststellen van het Basisnet zijn onder andere alle toekomstige verwachte ontwikkelplannen bij gemeenten in beschouwing genomen, dus ook plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan bestond of in procedure waren. Dit is gedaan om het vervoer optimaal te faciliteren en tegelijkertijd toekomstige plannen bij gemeenten niet te frustreren.
Voor het bepalen van de risicoruimte is daartoe rekening gehouden met de hoogtes van groepsrisico's, waarbij al die

toekomstige ontwikkelingen in de berekeningen zijn meegenomen, dus ook alle toekomstplannen voor Leidsche Rijn. Dit heeft geresulteerd in een groepsrisicohoogte dat ontstaat nadat al die toekomstige plannen zijn gerealiseerd.
Voor het zuidelijk deel van de A2 zal het groepsrisico uiteindelijk 1,6 maal de oriëntatiewaarde bedragen. Deze toekomstige overschrijding wordt als aanvaardbaar beschouwd tegen het licht van de inspanningen die zijn gedaan om tot een Basisnet te komen. Zie hiervoor ook onder "Verlaging groepsrisico door eventuele maatregelen aan het transport".

Conclusies
Voor de A2 bestaat volgens het Basisnet geen PR 10^{-6} contour.
Wel geldt er volgens de uitgangspunten van het Basisnet een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Binnen dit PAG bevinden zich in het plangebied geen bestemde bouwvlakken.
Het groepsrisico voor het noordelijk deel van de A2 is laag. Het groepsrisico voor het zuidelijk deel van de A2 overschrijdt de oriëntatiewaarde hetgeen voornamelijk wordt veroorzaakt door de geprojecteerde bebouwing in Leidsche Rijn. Deze overschrijding is het resultaat van een langdurig afwegingsproces tot het optimaliseren van de externe veiligheid rond het totale Nederlandse wegennet, hetgeen heeft geleid tot het Basisnet. Bij dit proces waren gemeente, wegbeheerder en ministerie betrokken en is een optimum gezocht voor groeimogelijkheden van het vervoer en het behoud van ontwikkelmogelijkheden voor de gemeente. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een beperking van de groeimogelijkheden van het vervoer over de A2 (groeifactor 1,5 in plaats van groeifactor 2).
Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.
Het wegvervoer van gevaarlijke stoffen legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

4.3. Vervoer over het spoor, spoorlijn Utrecht - Woerden

De spoorlijn maakt geen deel uit van het Basisnet. Dit betekent dat er voor deze spoorlijn geen risicoruimte is opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en dat in verband met het berekenen van het groepsrisico uitgegaan kan worden van nul transporten. De consequentie hiervan is dat er geen enkele PR contour bestaat en dat het groepsrisico gelijk aan nul is.

4.4. Vervoer over het spoor, spoorlijn Utrecht - Amsterdam

Omgeving van de spoorlijn
De omgeving aan de noordoostzijde van de spoorlijn bestaat uit bedrijventerreinen direct langs het spoor. Op wat grotere afstand, aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal bestaat de omgeving vooral uit woonwijken. Meer noordelijk, tegen de grens met Maarssen, bevinden zich sportvelden.
De omgeving aan de zuidwestzijde van de spoorlijn bestaat uitsluitend uit bedrijventerreinen van Lage Weide.

Uitgangspunten van het Basisnet
De uitgangspunten van het Basisnet worden onder andere bepaald door de transportfrequenties. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Soort gevaarlijke stof	Aantal ketelwagons (per jaar)
Brandbaar gas (A)	600
Toxisch gas (B2)	200
Zeer brandbare vloeistof (C3)	2750
Toxische vloeistof (D3)	200
Zeer toxische vloeistof (D4)	100

De transportfrequenties en nog enkele andere uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage II (Tabel Basisnet spoor) van de Regeling basisnet.

Toetsing plaatsgebonden risico
Op basis van de uitgangspunten van het Basisnet is er rond het spoortraject geen PR=10^{-6} contour aanwezig. Er hoeft daarom geen toets plaats te vinden naar de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten. Ook is er geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied vastgesteld ter hoogte van het plangebied.

Verantwoording groepsrisico
Volgens het Bevt moet een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd. Deze wordt hierna beschreven. Hierbij wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht en wordt vervolgens beschreven hoe het groepsrisico beïnvloed kan worden door eventuele maatregelen aan het transport en de omgeving.
Tot slot wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van het aantal slachtoffers voor het geval dat zich daadwerkelijk een zwaar ongeval voordoet. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Voor de berekening van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM II. In dit programma zijn de uitgangspunten zoals hierboven genoemd als brongegevens ingevoerd. Het groepsrisico wordt in principe bepaald binnen de zogenaamde 1% letaliteitcontour. Aangezien bebouwing op grotere afstand dan 200/250 meter een verwaarloosbare invloed heeft op het groepsrisico, is in het rekenprogramma volstaan met het invoeren van personendichtheden binnen 200/250 meter afstand van het spoor. In dat gebied bevinden zich de onder "Omgeving van de spoorlijn" genoemde bestemmingen.
Voor de personendichtheden bij de bestemming bedrijfsterrein is uitgegaan van een conservatieve aanname: 80 personen per ha; dit wordt beschouwd als maximum voor wat betreft de intensiteit van het gebruik van bedrijventerreinen.
Om een indruk te geven van de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd, de oriëntatiewaarde, is het gebruikelijk om de kansen te vergelijken die horen bij een ongeval met resp. 10, 100 en 1000 dodelijke slachtoffers. Deze kansen zijn af te lezen in het diagram dat in het door het rekenprogramma gegenereerde rapport is opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en 0,014 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De rapportage waarin de groepsrisico's zijn weergegeven is als bijlage ("Rapportage EV Spoor Lage Weide Noord") toegevoegd.

Verlaging groepsrisico door eventuele maatregelen aan het transport
Het Basisnet is het resultaat van een langdurig afwegingsproces tot het optimaliseren van de externe veiligheid rond het totale Nederlandse spoorwegennet. Een belangrijke maatregel is dat op veel trajecten met zogenaamde bloktreinen voor brandbare gassen (LPG) wordt gereden. Dit houdt in dat zo'n trein uitsluitend is samengesteld met LPG-wagons. Bij gemengde treinen met brandbare vloeistoffen is de kans op een zogenaamde warme BLEVE (een exploderende LPG tankwagon als gevolg van een brand nabij zo'n wagon) veel groter.
Door de wettelijke borging van de uitgangspunten van het Basisnet is de transportbijdrage aan het groepsrisico gefixeerd in een risicoruimte. Als gevolg hiervan is het groepsrisico niet meer te beïnvloeden door maatregelen aan het transport.

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving
Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Maatregelen in de omgeving zijn hierbij niet aan de orde. Maatregelen zijn ook niet nodig gelet op de hoogte van het groepsrisico (zie hierboven) en de overige overwegingen zoals hierna genoemd.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:
- Bluswatercapaciteit. De totale bluswatercapaciteit wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval op het spoor als voldoende beschouwd.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed. Vanuit het noorden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Tevens kan de spoorlijn goed bediend worden door de brandweerpost aan de Binnenweg te Maarssen. Vanuit het zuiden kan ook een inzet plaatsvinden, zij het met een iets langere inzettijd, vanaf de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.
- Bereikbaarheid. Het spoor is op de meeste locaties goed toegankelijk vanaf beide kanten, al dan niet via bedrijfsterreinen.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, is het gebruikelijk om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving te verantwoorden.
- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in voldoende mate aanwezig.

- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein en op grotere afstand woonwijken) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusies
Voor de spoorlijn Utrecht – Amsterdam bestaat volgens het Basisnet geen PR 10^{-6} contour.
Ook zijn volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig.
Het groepsrisico is laag en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.
Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

4.5. Vervoer over water, Amsterdam Rijnkanaal

Uitgangspunten van het Basisnet
In het kader van het Basisnet zijn inventarisaties uitgevoerd wat betreft knelpunten externe veiligheid langs vaarwegen. Daaruit bleek dat langs het Amsterdam - Rijnkanaal geen knelpunten aanwezig zijn. De scheepvaart met gevaarlijke stoffen kan vele malen groeien voordat de normwaarden voor plaatsgebonden en groepsrisico in zicht komen.

Toetsing plaatsgebonden risico en vrijwaringszone
Voor het Amsterdam - Rijnkanaal is binnen het basisnet geen PR=10^{-6} contour vastgesteld. Toetsing is daarom niet aan de orde.
Wel geldt op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoordingsplicht indien binnen 25 meter vanaf de oever van het kanaal (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Die 25-meterzone betreft een zogenaamde vrijwaringszone die is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De vrijwaringszone heeft op basis van het Bevt dezelfde functie als het plasbrandaandachtsgebied (PAG) zoals bedoeld in het Bevt. Op sommige plekken ligt de zone over bouwvlakken van bedrijfsbestemmingen. Dit wordt verantwoord vanuit het gegeven dat de bestemmingsgrenzen bestaand zijn. Bovendien ligt het overgrote deel van de genoemde bouwvlakken op ca. 20 meter vanaf de oever van het kanaal. De overlap in totaliteit is gering. Overigens moet bij omgevingsvergunningen ook een verantwoording plaatsvinden. Op zo'n moment kan een genuanceerde afweging gemaakt worden, afhankelijk van de soort bebouwing.
Gelet op het lage groepsrisico zal er niet verder worden ingegaan op de eventuele mogelijkheden om het groepsrisico omlaag te krijgen. Wel wordt hierna ingegaan op de mogelijkheden tot het bestrijden van een zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen in de omgeving.

Verantwoording groepsrisico
In de bijlagen bij de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART; 17 juni 2014) zijn vuistregels opgenomen om onder andere te kunnen bepalen of het groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft. In dat geval kan namelijk worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De betreffende vuistregel luidt: “Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500/ha en LT2+GT3>1000 per jaar.”. Ter hoogte van en binnen het plangebied blijven de aanwezigheidsdichtheden ver beneden de 500 personen per hectare. Het aantal transporten van de stofcategorieën LT2 en GT3 zijn volgens de bijlage III (tabel basisnet water) van de Regeling Basisnet voor het Amsterdam - Rijnkanaal op nul gezet. Gelet hierop wordt ervan uitgegaan dat het groepsrisico niet boven de 10% van de oriëntatiewaarde komt.
De beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op:
1. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op een transportroute.
2. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang zwaar ongeval
De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:
- Bluswatercapaciteit. De totale bluswatercapaciteit wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval op het water als voldoende beschouwd.
- Inzettijd. Een inzet van de brandweer zal bij voorkeur plaatsvinden aan de noordoostzijde (Amsterdamsestraatweg) omdat daar de kortste inzettijd geldt. Voor die zijde bevindt zich op zeer korte afstand de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Tevens is een snelle inzet mogelijk vanaf de brandweerpost aan de Vlampijpstraat en de

Binnenweg te Maarssen. Benadering vanaf de zuidwestzijde vergt een langere inzettijd, namelijk vanaf de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.

- Bereikbaarheid. Het kanaal is vooral aan de oost-/noordoostzijde vrijwel overal goed toegankelijk omdat er wegen liggen naast het kanaal. Aan de zuidwestzijde zal de benadering in veel gevallen via bedrijventerreinen moeten plaatsvinden.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, is het gebruikelijk om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving te verantwoorden.

- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in voldoende mate aanwezig.
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein en op grotere afstand woonwijken) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusies vervoer over water
Voor het Amsterdam-Rijnkanaal bestaat geen PR 10^{-6} contour die op de oever komt.
Wel geldt er op basis van het Basisnet een vrijwaringszone/plasbrandaandachtsgebied. Voor dit bestemmingsplan is dit nog niet relevant omdat de langs het kanaal gelegen bestemmingen al zijn toegestaan op grond van bestaande bestemmingsplannen.
Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

5. Vervoer door aardgasleidingen

Ligging tracé's
Binnen het plangebied lopen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. De Gasunie hanteert coderingen voor de leidingen; deze zijn gebruikt om het onderscheid te maken.

- Leiding W-529-01. De leiding loopt parallel aan en op korte afstand van de A2 en komt bij de gemeentegrens met Maarssen, ter hoogte van de A2-afslag Zuilense Ring (N230) het plangebied binnen. Na ca. 400 meter parallel aan de A2 (in zuidoostelijke richting) verlaat de leiding het plangebied middels een onderdoorgang onder de A2. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-529-01-KR-062. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") met een aardgasdruk van 40 bar.
- Leiding W-500-08. De leiding loopt op dezelfde plek als leiding W-529-01 onder de A2 door en komt op die plek het plangebied binnen. Na de onderdoorgang buigt de leiding vrijwel direct naar het zuidoosten en loopt vervolgens parallel aan en op korte afstand van de A2. Na ca. 420 meter eindigt de leiding. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-500-08-KR-001. Het gaat om een leiding met een diameter van 200 mm (of 8 ") met een aardgasdruk van 40 bar.
- Leiding W-500-01. De leiding loopt op dezelfde plek als leiding W-529-01 onder de A2 door en komt op die plek het plangebied binnen. Na de onderdoorgang maakt de leiding een kleine zigzag en loopt in noordoostelijke richting langs/door een groenstrook/watergang (verlengde van Niels Bohrweg). Na kruising met de Atoomweg loopt de leiding verder langs de Niels Bohrweg. Vlakbij de onderdoorgang van de Nielsbohrweg onder de spoorlijn Utrecht-Amsterdam gaat de leiding onder het spoor door en buigt vlak daarna naar het zuidoosten. Na ca. 260 meter buigt de leiding weer naar noordoostelijke richting en verlaat bij de onderdoorgang onder het Amsterdam Rijnkanaal het plangebied. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-500-01-KR-063 t/m 068. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") met een aardgasdruk van 40 bar.
- W-501-16. De leiding loopt op dezelfde plek als leiding W-529-01 onder de A2 door en komt op die plek het plangebied binnen. Na de onderdoorgang loopt de leiding parallel aan de leiding W-500-01 tot aan de Atoomweg en buigt daar af in zuidoostelijke richting. De leiding volgt de Atoomweg aan de zuidwestzijde tot aan het gasdrukregel- en meetstation op het terrein van Atoomweg 50. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-501-16-KR-001 t/m 009. Het gaat om een leiding met een diameter van 400 mm (of 16") met een aardgasdruk van 40 bar.
- W-500-10. De leiding loopt vanaf het station aan de Atoomweg 50 nog ca. 300 meter langs de Atoomweg en buigt dan af naar het terrein van de Nuon centrale Lage Weide. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-500-10-KR-001 t/m 003. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") met een aardgasdruk van 40 bar.

- W-501-19. De leiding loopt parallel aan leiding W-500-10 tot op het terrein van de Nuon centrale Lage Weide. Daar De volledige codering van het leidinggedeelte is W-501-19-KR-001 en 002. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") met een aardgasdruk van 40 bar.
- W-500-11. De leiding loopt vanaf het Nuon terrein centrale Lage Weide onder het Amsterdam Rijnkanaal door en buigt daarna af in noordelijke richting langs de Keulsekade (ca. 150 meter). Na een scherpe bocht loopt de leiding langs de Nijverheidsweg en buigt na ca. 400 meter af naar het terrein van de Nuon centrale Merwede 12. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-500-11-KR-001 t/m 005. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") en 250 mm (of 10") met een aardgasdruk van 40 bar.
- W-501-14. De leiding ligt op het terrein van het station aan de Atoomweg 50. De volledige codering van het leidinggedeelte is W-501-14-KR-001. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm (of 12") met een aardgasdruk van 40 bar.

Omgeving van de aardgasleidingen
De aardgasleidingen doorkruisen het gehele plangebied. De omgeving is te beschrijven als vrijwel uitsluitend bedrijventerrein. Uitzonderingen hierop vormen diverse langs de tracé's liggende vlakken met kantoorbestemming en op één plek een strook met woonbestemming (Kantonnaleweg).

Toetsing Besluit externe veiligheid buisleidingen - plaatsgebonden risico en belemmerinmgenstrook
Voor de toetsing van het plaatsgebonden risico is gebruik gemaakt van de "Rekenmethodiek Bevb", zoals gedefinieerd in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit is een regeling op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hiervoor zijn o.a. volgens de voorgeschreven methode de leidinggegevens bij de Gasunie opgevraagd en opgenomen in het rekenprogramma Carola. Na berekening van de plaatsgebonden risico's blijkt dat er op geen enkele plek langs de beschreven tracé's een PR=10^{-6} contour bestaat. De rapportage waarin de contouren zijn weergegeven is als bijlage (Kwantitatieve risicoanalyse aardgasleidingen Lage Weide, Cartesiusweg e.o.) toegevoegd.
Op basis van het Bevb en de bijbehorende regeling (Revb) moet een zone langs de leiding gereserveerd worden van 4 meter aan weerszijden, de zogenaamde belemmeringenstrook. Op enkele plaatsen staat bestaande bebouwing binnen de belemmeringenstrook:
- Langs de leiding W-500-01. Direct ten zuidwesten van het perceel Maarssenbroeksedijk 1A staat een bouwsel op een bedrijfsterrein.
- Langs de leiding W-500- 01. Bedrijfspand op de hoek van Niels Bohrweg – Maarssenbroeksedijk (westoksel), in het uiterste westen van die oksel.

Op één plek is een gebouw over de leiding heen gebouwd. Het betreft de leiding W-500-01 en de locatie ligt tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn Utrecht - Amsterdam.
In de planregels zijn voorschriften opgenomen die legale bestaande bebouwing binnen de belemmeringenstrook toestaat.

Verantwoording groepsrisico
Volgens artikel 12 lid 1 van het Bevb moet een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Hierna wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht. Daarna wordt beschreven hoe het groepsrisico beïnvloed kan worden door eventuele maatregelen aan de leidingen en de omgeving.
Tot slot wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van het aantal slachtoffers voor het geval dat zich daadwerkelijk een zwaar ongeval voordoet. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Ook voor de berekening van het groepsrisico is gebruik gemaakt van de "Rekenmethodiek Bevb", zoals gedefinieerd in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Volgens het Bevb moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied van de buisleiding. De omvang van het invloedsgebied verschilt per buisleiding en is afhankelijk van de druk en de diameter. Voor het grootste deel van de leidingen op Lageweide zijn de invloedsgebieden 140 of 200 meter. De invloedsgebieden worden aan de hand van de leidinggegevens van de Gasunie door het rekenprogramma Carola gegenereerd. Binnen de invloedsgebieden bevinden zich de onder "Omgeving van de aardgasleidingen" genoemde bestemmingen.
Voor de personendichtheden bij de bestemming bedrijfsterrein is uitgegaan van een conservatieve aanname: 80 personen per ha; dit wordt beschouwd als maximum voor wat betreft de intensiteit van het gebruik van bedrijventerreinen.
Aangezien in dit bestemmingsplan de bestaande kantoorlocaties worden "bevroren" kon voor het aantal personen worden uitgegaan van die bestaande kantoorlocaties. Bij de bepaling van het aantal personen is uitgegaan van de vloeroppervlakte in combinatie met een kengetal van 30 m^2 per persoon.
Voor de woningen is uitgegaan van een kengetal van 2,4 personen per woning.

Om een indruk te geven van de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd, de oriëntatiewaarde, is het gebruikelijk om de kansen te vergelijken die horen bij een ongeval met resp. 10, 100 en 1000 dodelijke slachtoffers. Deze kansen zijn af te lezen in de diagrammen die in het door het rekenprogramma gegenereerde rapport zijn opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat de oriëntatiewaarde op geen enkele plek wordt overschreden. Het hoogste groepsrisico wordt bereikt bij de leiding W-501-16, ter hoogte van het kilometervak dat globaal ligt tussen de Niels Bohrweg en de Plas Lage Weide. Het groepsrisico bereikt daar een waarde van ca. 0,46 maal de oriëntatiewaarde. De rapportage waarin de groepsrisico's zijn weergegeven is als bijlage (Kwantitatieve risicoanalyse aardgasleidingen Lage Weide, Cartesiusweg e.o.) toegevoegd.

Verlaging groepsrisico door eventuele maatregelen aan de leidingen
Maatregelen aan de leidingen zullen in de regel pas dan overwogen worden indien sprake is van een knelpuntsituatie. Een knelpunt bestaat indien:
- een (geprojecteerd) kwetsbaar object zich binnen de PR=10^{-6} contour bevindt;
- een (geprojecteerd) object zich binnen de belemmeringenstrook bevindt, tenzij dit object legaal is;
- het groepsrisico niet is te verantwoorden.

Geen van de drie situaties is van toepassing op de aardgasleidingen binnen het plangebied (zie voor de verantwoording van het groepsrisico ook de onderstaande overwegingen).

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving
Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Maatregelen in de omgeving zijn hierbij niet aan de orde. Maatregelen zijn ook niet nodig gelet op de hoogte van het groepsrisico (zie hierboven) en de overige overwegingen zoals hierna genoemd.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
- Bluswatercapaciteit. De vraag naar bluswater na een grote calamiteit aan een aardgasleiding zal bepaald worden door de hoeveelheid die nodig is ten behoeve van de bestrijding van secundaire branden. Het meest waarschijnlijke scenario is een beschadiging van buiten af aan de leiding. In zo'n geval zal het vrijkomende gas vrijwel direct ontsteken en ontstaat een grote vuurhaard. Bestrijding van die vuurhaard zal waarschijnlijk alleen succesvol kunnen zijn indien de leiding wordt afgesloten. De capaciteit van bluswater op het bedrijventerrein is gedimensioneerd voor grote branden bij bedrijfslocaties en zal dus ook toereikend zijn nadat een eventuele calamiteit heeft plaatsgevonden.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed voor zover het gaat om de locaties te bereiken. Vanuit het zuiden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat, vanuit het noorden door de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Het noordelijke deel van Lage Weide kan tevens bediend worden door de brandweerpost aan de Binnenweg te Maarssen. Eénmaal op de locatie gearriveerd, wil dat niet zeggen dat zij een inzet kunnen doen. Bij een fakkelbrand zijn er geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding door de brandweer vanwege de hittestraling waardoor men genoodzaakt is op grote afstand te blijven totdat het inblokken van de fakkelbrand is gelukt. Indien het inblokken van de aardgasleiding niet lukt, omdat de veiligheidskleppen moeten worden gerepareerd, is externe hulp noodzakelijk. Het bedrijfsbrandweerkorps van de Nederlandse Aardolie Maatschappij zal dan uit Assen ter plaatse moeten komen om met hun materieel een groot waterscherm op te zetten, zodat de omgeving tot een werkbare temperatuur gekoeld kan worden en de reparatiewerkzaamheden kunnen plaatsvinden.
- Bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de meeste locaties langs de tracé's is goed vanwege de ruime infrastructuur (o.a. Atoomweg, Niels Bohrweg) op het hele bedrijventerrein. Ook de leidingtracé's zelf zijn allen goed bereikbaar, hetzij via de wegenstructuur op het bedrijventerrein, hetzij via de onbebouwde delen van de individuele bedrijfslocaties.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, verplicht het Bevb om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de leidingen te verantwoorden.
- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in ruim voldoende mate aanwezig (zie ook hierboven onder "Bereikbaarheid").
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusie
Op geen enkele plek langs de beschreven tracé's bestaat er een PR=10^{-6} contour.
Binnen de belemmeringenstrook bevinden zich op enkele plaatsen gebouwde objecten. In de planregels zijn voorschriften opgenomen die legale bestaande bebouwing binnen de belemmeringenstrook toestaat.

Volgens uitgevoerde berekeningen van de groepsrisico's bestaan er bij geen van de aardgasleidingen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.
Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.
De status van het bestemmingsplan is overigens niet afhankelijk van deze berekeningen. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan; van toename van het groepsrisico is daarom geen sprake.

6. Bedrijven die vallen onder het Bevi

6.1 Aanwezige risicobedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich twee bedrijven die veiligheidsrisico's met zich mee brengen en die onder het Bevi vallen.
Het betreft één tankstation-locatie waar ook LPG wordt verkocht: Shell tankstation aan de Ruimteweg.
De verkoop van LPG brengt veiligheidsrisico's met zich mee die van invloed zijn op het plangebied. Het belangrijkste risico wordt gevormd door de mogelijkheid dat een LPG tankauto ontploft, een zogenaamde BLEVE. Behalve de opstelplaats van de tankauto, het vulpunt, is de ondergrondse LPG tank een belangrijke risicobron.
Verder betreft het een bedrijf waar gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen worden opgeslagen met een opslagcapaciteit van meer dan 10.000 kg per opslagruimte: Sika B.V. aan de Zonnebaan 56. Het gaat om een groothandel in chemische bouwmaterialen. Het risico van de activiteiten bestaat hoofdzakelijk uit de mogelijkheid dat giftige dampen vrij kunnen komen bij een brand.

Buiten het plangebied bevinden zich twee Bevi-bedrijven waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied. Het gaat om twee tankstation-locaties waar ook LPG wordt verkocht:
- Shell tankstation aan de Proostwetering 90 in Utrecht
- BP tankstation aan de Floraweg 2 in Maarssen

Voor beide locaties is de overlap en invloed erg klein of verwaarloosbaar. Voor deze locaties is geen verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Wel is een korte toelichting opgenomen.

De vestiging van nieuwe bedrijven die veiligheidsrisico's met zich mee brengen en onder het Bevi vallen is binnen het plangebied in beginsel uitgesloten. Hiervoor zijn voorschriften (regels) opgenomen; vestiging van een nieuw risicobedrijf kan uitsluitend plaatsvinden door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid.

Hieronder staat per bedrijf een nader uitgewerkte omschrijving van de omgeving, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In paragraaf 6.7 is beschreven hoe zal worden omgegaan met eventuele nieuw-vestiging van een Bevi-bedrijf, gebruik makend van de afwijkingsbevoegdheid.

6.2 LPG tankstation - Ruimteweg

Omgeving van het tankstation
Het tankstation bevindt zich in het uiterste noorden van het industrieterrein Lage Weide, tegen de grens met de gemeente Maarssen. Rondom het station liggen bedrijven die voor een deel grootschalig van aard zijn. Ten noorden bevinden zich geen bedrijven, maar loopt de Zuilense Ring met flankerende groenzones. De dichtstbijzijnde bebouwing in Maarssen bevindt zich op ca. 200 meter afstand. Overigens bevinden zich in de directe omgeving geen woningen of andere kwetsbare objecten. De bedrijven zijn beperkt kwetsbare objecten. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ligt op ca. 45 meter van het vulpunt.

Plaatsgebonden risico (PR) vanwege het tankstation
Voor LPG tankstations hoeven de plaatsgebonden risico-contouren niet per geval te worden berekend, maar gelden vaste afstanden die afhankelijk zijn van de LPG-jaaromzet. Deze afstanden zijn vastgelegd in de Revi, een regeling op grond van het Bevi. Voor het tankstation geldt een milieuvergunning voor de aflevering van maximaal 1000 m^3 per jaar. De toetsafstand voor het PR (10^{-6} - contour), m.b.t. de afstand kwetsbaar object tot vulpunt, bedraagt daarmee volgens

de Revi 35 meter. Binnen deze 35 meter bevinden zich geen kwetsbare objecten. Er wordt daarmee voldaan aan de grenswaarde van het PR.
Het dichtstbijzijnde beperkt kwetsbare object ligt op iets minder dan 45 meter van het vulpunt. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} - contour (35 meter) als richtwaarde. Er wordt dus ook voldaan aan de richtwaarde van het PR.
Naast de afstandsnorm voor het vulpunt bestaan er normen voor de ondergrondse LPG tank en de LPG afleverzuilen. Aan de afstandscriteria met betrekking tot de ondergrondse tank (grenswaarde 25 meter tot kwetsbare objecten en richtwaarde 25 meter tot beperkt kwetsbare objecten) wordt voldaan. Aan de afstandscriteria met betrekking tot de afleverzuilen (grenswaarde 15 meter tot kwetsbare objecten en richtwaarde 15 meter tot beperkt kwetsbare objecten) wordt ook voldaan.

Conclusie toets plaatsgebonden risico
Aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico m.b.t. het LPG vulpunt wordt voldaan. Aan de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico m.b.t. het LPG vulpunt wordt eveneens voldaan.
Aan de overige afstandscriteria m.b.t. de ondergrondse LPG tank en de afleverzuil wordt voldaan.

Groepsrisico (GR) vanwege het tankstation
Volgens artikel 13 lid 1 van het Bevi moet een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Hierna wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht. Daarna wordt beschreven hoe het groepsrisico beïnvloed kan worden door maatregelen bij het station en de omgeving.
Tot slot wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van het aantal slachtoffers voor het geval dat zich daadwerkelijk een zwaar ongeval voordoet. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Vanwege de aard van het station en de omgeving kon het groepsrisico op een relatief eenvoudige manier bepaald worden. In plaats van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) kon gebruik gemaakt worden van een rekentool die is ontwikkeld door het RIVM en goedgekeurd door het ministerie van VROM. De rekentool is beschikbaar via de website www.relevant.nl.
Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen moet het GR bepaald worden binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation. Het invloedsgebied bij het tankstation bevindt zich op een afstand van 150 meter van de LPG installatie. Aangezien het vulpunt en de ondergrondse LPG tank de belangrijkste installatieonderdelen zijn is het invloedsgebied te benaderen als een oppervlak in de vorm van twee cirkels met ieder een straal van 150 meter gerekend vanaf het LPG-vulpunt en het middelpunt van de ondergrondse tank. Binnen deze cirkels bevinden zich de onder "Omgeving van het tankstation" genoemde objecten/bestemmingen of gedeelten daarvan.
Voor het kunnen toepassen van de rekentool bestaan enkele voorwaarden. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan.
Voor de personendichtheden is uitgegaan van conservatieve aannamen. Zo is voor het bedrijventerrein uitgegaan van 80 personen per ha, dit wordt beschouwd als maximum voor wat betreft de intensiteit van het gebruik van bedrijventerreinen.
Om een indruk te geven van de hoogte van het GR ten opzichte van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd, de oriëntatiewaarde, is het gebruikelijk om de kansen te vergelijken die horen bij een ongeval met resp. 10, 100 en 1000 dodelijke slachtoffers. Deze kansen zijn af te lezen in het diagram dat in de rekentool is opgenomen.
Met de rekentool is één berekening uitgevoerd met de hierboven beschreven personendichtheden. Zelfs met de hoog ingeschatte personenaantallen wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast is binnen de rekentool een extra marge ingebouwd, hetgeen inhoudt dat toepassing van de rekentool altijd een hogere waarde geeft dan de toepassing van een echte risicoanalyse (QRA). Bij een berekening op maat (QRA) zal het groepsrisico lager uitvallen.

Verlaging groepsrisico door (voorgenomen) maatregelen bij het station
De twee (potentiële) maatregelen om het groepsrisico te verlagen hebben betrekking op maatregelen bij het tankstation.
- In juni 2005 is een convenant afgesloten tussen de LPG branche en de rijksoverheid. Eén van de consequenties van dit convenant was dat uiterlijk 2010 hittewerende coatings en verbeterde losslangen op de tankwagens zouden worden aangebracht. Deze maatregelen zijn in 2010 uitgevoerd. De gevolgen voor het groepsrisico moeten per station worden berekend. De beschreven rekentool houdt rekening met deze voorzieningen; de uitkomsten zoals hierboven omschreven zijn dus al gecorrigeerd voor die maatregel.
- Uitsluiten van het lossen van LPG tankwagens tijdens bedrijfs- en kantooruren. Om deze maatregel te borgen, is het nodig om een extra voorschrift (i.c. benoemen van venstertijden) in de milieuvergunning van het tankstation op te nemen. Om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken zullen eerst gesprekken gevoerd moeten worden met de vergunninghouder.

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Aan de omgeving zal niets veranderen. Gezien de externe veiligheidssituatie is er ook geen aanleiding om geforceerd over te gaan tot aanpassingen in de omgeving.
Wel zullen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van grotere kantoorunits. Dit wordt bereikt door het stellen van een maximum percentage kantooroppervlak, betrokken op het gehele bedrijfsoppervlak.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:

- Bluswatercapaciteit. De bluswatercapaciteit voldoet aan de norm die geldt voor een zwaar bedrijventerrein en wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval bij het tankstation als voldoende beschouwd.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed. Vanuit het noorden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Het noordelijke deel van Lage Weide kan tevens bediend worden door de brandweerpost aan de Binnenweg te Maarssen. Vanuit het zuiden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.
- Bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de locatie is goed vanwege de ruime infrastructuur (o.a. Atoomweg, Ruimteweg) op het hele bedrijventerrein. Ook de installatieonderdelen zijn goed bereikbaar omdat deze direct aan de openbare weg liggen.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, verplicht het Bevi om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de inrichting te verantwoorden.

- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in ruim voldoende mate aanwezig (zie ook hierboven onder "Bereikbaarheid").
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusie toets groepsrisico
Volgens een uitgevoerde berekening van het groepsrisico is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij die berekening is uitgegaan van een hittewerende coating op de tankauto's; deze coatings zijn in de loop van 2010 aangebracht. Door het instellen van zogenaamde venstertijden zou het groepsrisico nog verder teruggebracht kunnen worden. Hierover zullen nog onderhandelingen worden gestart. Bij gebleken haalbaarheid zal een procedure gestart worden tot wijziging van de milieuvergunning.
Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, ook zonder het realiseren van de genoemde venstertijden.

6.3 Opslag gevaarlijke stoffen (Sika B.V.) – Zonnebaan 56

Omgeving van het bedrijf
Het bedrijf bevindt zich in het uiterste noorden van het industrieterrein Lage Weide, tegen de grens met de gemeente Maarssen. Rondom het bedrijf liggen bedrijven die over het algemeen grootschalig van aard zijn. Ten noorden bevinden zich geen bedrijven, maar loopt de Zuilense Ring (N230) met flankerende groenzones. De dichtstbijzijnde bebouwing in Maarssen bevindt zich op ca. 200 meter afstand. Overigens bevindt zich ten noordoosten van het bedrijf, op een afstand van iets minder dan 90 meter vanaf de opslagloodsen, een hotel. Ten zuidwesten, op een afstand van ca. 60 meter bevindt zich een kantoorlocatie (Zonnebaan 35) als zodanig bestemd met meer dan 1500 m^2 vloeroppervlak. Hotels en dergelijke kantoren moeten beschouwd worden als kwetsbare objecten. De bedrijven zijn over het algemeen beperkt kwetsbare objecten. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ligt op ca. 30 meter van de opslagloodsen. Ten zuidwesten van het bedrijf bevinden zich enkele bedrijfspanden die voor een substantieel deel bestaan uit kantoorgedeelten die mogelijk beschouwd moeten worden als kwetsbare objecten. Ook deze panden liggen op ca 30 meter van de opslagloodsen.

Plaatsgebonden risico (PR) vanwege het bedrijf
Voor opslagplaatsen zoals bij Sika hoeven de plaatsgebonden risico-contouren niet per geval te worden berekend, maar gelden vaste afstanden die onder andere afhankelijk zijn van de oppervlakte van een opslagloods en het toegepaste interne blussysteem in de loods. Deze afstanden zijn vastgelegd in de Revi, een regeling op grond van het Bevi. Voor het bedrijf geldt een milieuvergunning waarin de voor de afstand relevante randvoorwaarden zijn vastgelegd. De afstand

voor het PR=10^{-6} bedraagt voor Sika 20 meter, gerekend vanaf de bouwkundige afscheiding van de opslagplaatsen. Binnen die 20 meter bevinden zich geen objecten van derden.

Conclusie toets plaatsgebonden risico
Zowel aan de grenswaarde als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico m.b.t. de opslagplaatsen wordt voldaan.

Groepsrisico (GR) vanwege het bedrijf
Volgens artikel 13 lid 1 van het Bevi moet een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Hierna wordt gemotiveerd waarom de omvang van het groepsrisico niet is bepaald.
Verder wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van het aantal slachtoffers voor het geval dat zich daadwerkelijk een zwaar ongeval voordoet. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Sika B.V. behoort tot de zogenaamde groep categoriale inrichtingen. Bij het in werking treden van het Bevi heeft de wetgever aangegeven dat het voor deze groep inrichtingen niet de bedoeling is dat risicoberekeningen worden uitgevoerd. In plaats daarvan zijn tabellen ontwikkeld met standaard veiligheidsafstanden en tabellen met maximale personendichtheden waarbij nog aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt voldaan. Doordat deze tabellen nog ter discussie staan is een goede toetsing of wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde op dit moment niet mogelijk.
Vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan zal het groepsrisico in ieder geval niet toenemen. Het uitvoeren van een risicoberekening wordt als niet zinvol beschouwd omdat het om een bestaande situatie gaat (peildatum oktober 2004) en er geen saneringsverplichting bestaat voor het geval de oriëntatiewaarde zou worden overschreden.
Indien in de toekomst een bestemmingsplanwijziging zou plaatsvinden, dan valt niet te ontkomen aan een toets of zal worden voldaan aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Volgens het Bevi zal dan zowel het groepsrisico van de bestaande situatie als van de geprojecteerde situatie in beeld gebracht moeten worden. Indien op zo'n moment nog steeds geen betrouwbare tabellen voorhanden zijn, zal een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
De volgende voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:
- Bluswatercapaciteit. De bluswatercapaciteit voldoet aan de norm die geldt voor een zwaar bedrijventerrein en wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval bij Sika als voldoende beschouwd.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed. Vanuit het noorden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Het noordelijke deel van Lage Weide kan tevens bediend worden door de brandweerpost aan de Binnenweg te Maarssen. Vanuit het zuiden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.
- Bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de locatie is goed vanwege de ruime infrastructuur (o.a. Atoomweg, Floraweg) op het hele bedrijventerrein. Ook de opslaggebouwen zijn goed bereikbaar omdat deze aan twee zijden (Zonnebaan en Floraweg) zeer dicht tegen de openbare weg liggen; aan de kant van de Floraweg gescheiden door een sloot.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, verplicht het Bevi om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de inrichting te verantwoorden.
- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in voldoende mate aanwezig (zie ook hierboven onder "Bereikbaarheid"). In noordwestelijke richting is er nog een fietspad die op de Floraweg uitkomt.
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusie toets groepsrisico
De hoogte van het groepsrisico is om enkele redenen niet bepaald. Er wordt van uitgegaan dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde zal blijven.
Mede gelet op de mogelijkheden voor ongevalsbestrijding en zelfredzaamheid van personen wordt de risicosituatie rondom de bedrijfslocatie als acceptabel beschouwd.

6.4 Overige risicoveroorzakende bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsactiviteiten die niet onder het Bevi vallen, maar waarvoor wel normen voor veiligheidsafstanden gelden op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). De afstandsnormen zijn in de vorm van contouren opgenomen op de verbeelding en in de planregels zijn deze afstandsnormen geborgd. Het gaat om een gasontvangststation aan de Atoomweg 50 en een aardgastankstation aan de Atoomweg 40.
Voor deze activiteiten gelden geen eisen met betrekking tot het groepsrisico of de verantwoording daarvan.

6.5 LPG tankstation – Proostwetering 90 (buiten plangebied)

Dit tankstation bevindt zich buiten het plangebied, aan de andere kant van de A2, op het bedrijventerrein Wetering Noord.
De PR=10^{-6} contour voor het LPG vulpunt van het station bedraagt op basis van de milieu(oprichtings)vergunning (augustus 2006) en de Revi 35 meter. Deze contour komt niet over de grens van het plangebied. Ook de PR=10^{-6} contouren voor de ondergrondse tank en afleverzuilen komen niet over de grens van het plangebied.
Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter, gerekend vanaf zowel de ondergrondse LPG tank als vanaf het LPG vulpunt. Alleen het invloedsgebied van het vulpunt heeft een geringe overlap, kleiner dan 10 meter, met het plangebied. De overlap bestaat uitsluitend uit de bestemming "Verkeer" en "Groen", namelijk de strook tussen de hoofdrijbaan van de A2 en de afrit naar de Noordelijke Ring Utrecht en een stukje van de A2. Hieruit volgt dat het plangebied geen enkele bijdrage levert aan het groepsrisico van het tankstation.

6.6 LPG tankstation – Floraweg 2 (Maarssen) (buiten plangebied)

Dit tankstation bevindt zich buiten het plangebied, aan de andere kant van de Zuilense Ring, op het grondgebied van de gemeente Maarssen. Bij de toetsing aan het Bevi is uitgegaan van de situatie zoals is vastgelegd in het relevante bestemmingsplan van Maarssen en de milieuvergunning van juli 2008. De feitelijke ligging van het tankstation en de relevante installatieonderdelen wijken anno begin 2016 hiervan af. De contouren die horen bij de feitelijke ligging hebben overigens geen overlap met het plangebied.
De PR=10^{-6} contour voor het LPG vulpunt van het station bedraagt op basis van de milieu(veranderings)vergunning (juli 2008) en de Revi 35 meter. Deze contour komt niet over de grens van het plangebied. Ook de PR=10^{-6} contouren voor de ondergrondse tank en afleverzuilen komen niet over de grens van het plangebied.
Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter, gerekend vanaf zowel de ondergrondse LPG tank als vanaf het LPG vulpunt. De invloedsgebieden van zowel de ondergrondse tank als het vulpunt hebben een overlap met het plangebied. Voor zover het gaat om het grondgebied van de gemeente Utrecht, blijft de contour van het invloedsgebied van de ondergrondse tank binnen de contour van het vulpunt. De contour van het vulpunt is dus dekkend voor de maximale overlap met het plangebied. De overlap bestaat vrijwel uitsluitend uit de bestemming "Verkeer" en "Groen", namelijk de ontsluitingsweg naar de Zuilense Ring en de daaraan grenzende groenstroken. Verder is er een verwaarloosbare overlap met de bestemming "Bedrijf". Hieruit volgt dat het plangebied een te verwaarlozen bijdrage levert aan het groepsrisico van het tankstation.

6.7 Toekomstig Bevi bedrijf (via afwijkingsbevoegdheid)

Behalve de bestemde bestaande Bevi bedrijven (LPG tankstation aan de Ruimteweg en het bedrijf Sika BV aan de Zonnebaan), maakt het bestemmingsplan het ook mogelijk dat zich in de toekomst nieuwe Bevi bedrijven kunnen vestigen. Dit is in artikel 3.6.3 van de planregels geregeld door middel van een afwijkingsbevoegdheid. In afwijking van lid 3.5, onder c. kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen. De voorwaarden luiden:

1. Per geval van de betreffende Bevi-inrichting is de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, gelegen:
   a. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of
   b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht.
2. Het groepsrisico wordt in de omgevingsvergunning verantwoord en wordt als aanvaardbaar beschouwd.

3. Eventuele cumulatieve effecten en/of domino effecten worden in de omgevingsvergunning beschreven en worden als aanvaardbaar beschouwd.

Hieronder is een afweging opgenomen over de ruimtelijke haalbaarheid/inpasbaarheid van een eventueel toekomstig Bevi bedrijf. Hierbij wordt ingegaan op een omschrijving van de omgeving, het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, cumulatieve en domino effecten.

Omgeving van een toekomstig Bevi bedrijf
De mogelijkheid voor eventueel toekomstige Bevi bedrijven is vastgelegd binnen de bestemming Bedrijventerrein. Bij een toekomstig Bevi bedrijf zal de omgeving daarom grotendeels bestaan uit bedrijfslocaties met relatief lage personendichtheden. Volgens gangbare kengetallen bedragen deze 40 of 80 personen per ha. Binnen het plangebied zijn op divers locaties bestemmingen Kantoor opgenomen, vooral in het noordelijke deel van het plangebied. Op die plekken zal een hogere personendichtheid gelden.

Plaatsgebonden risico (PR) vanwege een toekomstig Bevi bedrijf
De voorwaarde in artikel 3.6.3. brengt met zich mee dat zich binnen een 10-6 contour van het PR van een toekomstig Bevi bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen bevinden. Dit betekent dat bedrijven met een kleine PR 10-6 contour makkelijker inpasbaar zijn dan bedrijven met een grote contour. Bij bedrijven met een grote contour zal eerder gezocht moeten worden naar een groot kavel of een kavel dat grenst aan bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water. Bij een groot kavel kan de activiteit die bepalend is voor de PR 10-6 contour op het midden van het kavel worden geprojecteerd, zodat de contour niet over de perceelgrens komt.
Bij veel voorkomende bedrijfscategorieën kunnen volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in veel gevallen de PR 10-6 contouren beperkt van omvang blijven. Dit kan worden bereikt door het toepassen van technische maatregelen zoals geavanceerde blussystemen bij PGS 15 inrichtingen (opslagvoorziening voor verpakte gevaarlijke stoffen) en slimme koelmodificaties bij ammoniak koelinstallaties. De PR 10-6 contour blijft veelal beperkt tot maximaal 40 meter. Bedrijven met een dergelijke contour zijn op veel percelen binnen het plangebied inpasbaar.

Conclusie toets plaatsgebonden risico
Aan de voorwaarde van het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) zal altijd voldaan moeten worden. Wordt hieraan niet voldaan, dan wordt immers de omgevingsvergunning voor de afwijking geweigerd. Voor wat betreft die voorwaarde zal de afwijkingsbevoegdheid altijd op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast.

Groepsrisico (GR) vanwege een toekomstig Bevi bedrijf
Bij een vestiging van een nieuw Bevi bedrijf moet, in het kader van de omgevingsvergunning-milieu, volgens artikel 12 lid 1 van het Bevi een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is er echter nog geen sprake van de vestiging van een concreet bedrijf. Hierna wordt aan de hand van de elementen van die verantwoording beschreven of een eventueel toekomstig Bevi bedrijf op een in het algemeen ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden ingepast. Allereerst wordt de hoogte van het groepsrisico behandeld en de mogelijkheden om dat groepsrisico te beperken door maatregelen bij het bedrijf.
Tot slot wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de inperking van aantallen slachtoffers voor het geval dat zich een zwaar ongeval zou voordoen. Enerzijds gaat het er om dat de hulpdiensten zich kunnen voorbereiden op het bestrijden van een zwaar ongeval, anderzijds gaat het erom dat personen snel naar een veilige plek kunnen vluchten.

Personendichtheid en GR
Onder het kopje ‘Omgeving van een toekomstig Bevi bedrijf’ is de personendichtheid op het bedrijventerrein beschreven. De hoogte van het groepsrisico kan niet voorspeld worden aangezien dat, behalve van de personendichtheid, mede afhankelijk is van de aard van een te vestigen bedrijf. Bij veel voorkomende categorieën zoals PGS 15 inrichtingen en bedrijven met ammoniak koelinstallaties blijft het groepsrisico meestal beperkt. Dit zijn categorieën waarvan aannemelijk is dat deze zich willen vestigen op Lage Weide. In combinatie met de relatief lage personendichtheden op het industrieterrein kan worden aangenomen dat het groepsrisico in de meeste gevallen beperkt zal blijven. Deze conclusie is mede gebaseerd op de ervaring binnen de gemeente Utrecht waar voor soortgelijke bedrijven in een vergelijkbare omgeving het groepsrisico altijd (ruim) onder de oriëntatiewaarde blijft.
Eventueel kunnen in de omgevingsvergunning maatregelen worden voorgeschreven waardoor het groepsrisico, voor zover nodig, verder zal afnemen (zie hieronder). Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn op locaties waar zich ook kantoren bevinden en een hogere personendichtheid bestaat.

Verlaging groepsrisico door (voorgenomen) maatregelen bij een toekomstig Bevi bedrijf
Voor veel voorkomende typen Bevi bedrijven zal de hoogte van het groepsrisico beperkt en aanvaardbaar blijven (zie hierboven). Zo nodig kan worden overwogen om zwaardere maatregelen te verlangen (b.v. geavanceerder

blussystemen, alternatief koelsysteem met minder ammoniak opslag). Deze maatregelen staan los van de maatregelen die op grond van PGS richtlijnen in de vergunningen van bedrijven worden opgenomen.

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving
Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een eventueel toekomstig Bevi bedrijf zijn er geen mogelijkheden tot het treffen van ruimtelijke maatregelen in de omgeving. De dan bestaande situatie bepaalt hoe de omgeving eruit ziet en waar in de berekening van het groepsrisico bij een concrete aanvraag rekening mee gehouden moet worden.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval
De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:

- Bluswatercapaciteit. De bluswatercapaciteit op het bedrijventerrein voldoet aan de norm die geldt voor een zwaar bedrijventerrein en wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval bij een toekomstig Bevi bedrijf als voldoende beschouwd. Ter illustratie wordt vermeld dat de Veiligheidsregio Utrecht heeft bevestigd dat in de huidige situatie geen knelpunten bestaan met betrekking tot bluswatercapaciteit. In uitzonderlijke gevallen zullen in de omgevingsvergunning van het bedrijf extra blusvoorzieningen worden verlangd. In overleg met de Veiligheidsregio Utrecht is geconcludeerd dat eventuele extra voorzieningen bij bedrijven moeilijk vooruit zijn te bepalen; daarvoor geldt maatwerk. Bij veel risicovolle activiteiten zijn het gangbare voorwaarden.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is voor het gehele bedrijventerrein goed, de aanrijtijden voldoen aan de gemeentelijke norm. Dit is bevestigd door de Veiligheidsregio Utrecht. Vanuit het noorden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerpost aan de Burg. Norbruislaan. Het noordelijke deel van Lage Weide kan tevens bediend worden door de brandweerpost aan de Binnenweg te Maarssen. Vanuit het zuiden wordt het bedrijventerrein bediend door de brandweerposten aan de Vlampijpstraat en de Belcampostraat.
- Bereikbaarheid. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is goed vanwege de ruime infrastructuur op het hele bedrijventerrein. Bij een omgevingsvergunning zal een afweging plaatsvinden of extra risicovolle installatieonderdelen goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. Uiteindelijk zal de lay-out van het bedrijf worden geborgd in de omgevingsvergunning. Dit wordt niet als een voor een bedrijf bezwarende voorwaarde beschouwd. Ter illustratie wordt vermeld dat de Veiligheidsregio Utrecht heeft bevestigd dat in de huidige situatie geen knelpunten bestaan met betrekking tot bereikbaarheid.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval
Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, verplicht het Bevi om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de inrichting te verantwoorden.

- Vluchtmogelijkheden. Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zijn in ruim voldoende mate aanwezig (zie ook hierboven onder "Bereikbaarheid").
- Zelfredzaamheid. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie, waar dan ook op het bedrijventerrein, op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Conclusie toets groepsrisico
De verwachting is dat nieuwvestiging van een Bevi bedrijf het groepsrisico kan worden verantwoord en als aanvaardbaar kan worden beschouwd. In bepaalde gevallen zal dit samen hangen met risico verlagende maatregelen die het bedrijf zelf zal toepassen en in een omgevingsvergunning als voorwaarden worden opgenomen.
Of het groepsrisico als aanvaardbaar kan worden beschouwd wordt mede ingegeven door het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in de Nota Externe veiligheid. In die nota staat o.a. de volgende beleidskeuze: “Utrecht respecteert de oriënterende waarde voor het groepsrisico, maar behoudt de beleidsvrijheid in bijzondere gevallen mogelijk af te wijken van deze waarde. Per geval zal worden bekeken of afwijking van de oriënterende waarde wordt geaccepteerd. Hiermee wordt terughoudend om gegaan.”
Voor wat betreft het groepsrisico zal de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast.

Cumulatieve effecten
Als risicobronnen dicht bij elkaar liggen kunnen invloedsgebieden van die bronnen elkaar overlappen. De omgeving komt als gevolg van cumulatie bloot te staan aan een hoger groepsrisico. Indien zich een nieuw bedrijf wil vestigen in de buurt van een andere risicobron zal in de omgevingsvergunning voor het afwijken het cumulatief effect op het groepsrisico moeten worden verantwoord. Het toepassen van het criterium ‘in de buurt’ wordt gedaan op basis van afkapgrenzen (waarbuiten aanwezigen geen significante invloed hebben op de berekende hoogte van het groepsrisico).

Bij de verantwoording zullen de waarden van de groepsrisico's per risicobron naast elkaar gezet worden en zal een afweging worden gemaakt of het totale groepsrisico aanvaardbaar blijft.
Gelet op het voorgaande en op het feit dat op de meeste locaties geen sprake zal zijn van cumulatieve effecten, zal wat betreft cumulatieve effecten de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast.

Domino effecten
Ook kan sprake zijn van een domino effect. In zo'n geval kan een ongeval bij de ene risicobron aanleiding geven tot een ongeval bij een dichtbij gelegen andere risicobron. Indien zich een nieuw bedrijf wil vestigen in de buurt van een andere risicobron zal een afweging plaatsvinden of dit effect kan optreden en zo ja, of dat aanvaardbaar is. Dit is in zijn algemeenheid het geval.
Gelet op het voorgaande en op het feit dat op de meeste locaties geen sprake zal zijn van domino effecten, zal wat betreft domino effecten de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast. In bepaalde gevallen zal dit samen hangen met risico verlagende maatregelen die het bedrijf zelf zal toepassen en in een omgevingsvergunning als voorwaarden worden opgenomen.

Kwantitatieve Risicoanalyse Aardgasleidingen Lage Weide, Cartesiusweg e.o.

Opsteller rapportage:	J. van Berkel
Organisatie:	Stadsontwikkeling – gemeente Utrecht
Adres:	Postbus 8406
	3503 RK Utrecht
Rapport datum:	13 februari 2013

Samenvatting

In verband met het opnieuw vaststellen/reviseren van de bestemmingsplannen Lage Weide en Cartesiusweg e.o. in Utrecht is een inventarisatie gedaan naar risicobronnen binnen de plangebieden. Uit die inventarisatie bleek dat er binnen die plangebieden een aantal hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn. Deze leidingen moeten voldoen aan de normen die zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Er moet getoetst worden of wordt voldaan aan de afstandseisen voor het plaatsgebonden risico (PR). Tevens moet het groepsrisico (GR) worden bepaald, als basis voor een verantwoording van dat groepsrisico.

In dit rapport is beschreven hoe zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico is bepaald. Er is gebruik gemaakt van de "Rekenmethodiek Bevb" en het rekenpakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

In hoofdstuk 2 worden de invoergegevens beschreven. De invoer bestaat uit leidinggegevens die bij de Gasunie zijn opgevraagd en gegevens over aantallen personen die rond de leidingen aanwezig zijn.
In de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden de resultaten voor het PR en GR behandeld.

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij geen van de leidingen een PR=10^{-6} contour bestaat.
Met betrekking tot het GR voor het plangebied Lage Weide is op geen enkele plek een overschrijding van de oriëntatiewaarde vastgesteld. Het hoogst vastgestelde groepsrisico bedraagt ca. 0,46 maal de oriëntatiewaarde.
Met betrekking tot het GR voor het plangebied Cartesiusweg e.o. is eveneens op geen enkele plek een overschrijding van de oriëntatiewaarde vastgesteld. Het hoogst vastgestelde groepsrisico voor dat gebied bedraagt ca. 0,04 maal de oriëntatiewaarde.
De aanwezige aardgasleidingen vormen geen knelpunten met betrekking tot de vast te stellen bestemmingsplannen.

Inhoud

Samenvatting 2

1 Inleiding 5

2 Invoergegevens 6
2.1 Interessegebied 6
2.2 Relevante leidingen 7
2.3 Populatie 10

3 Plaatsgebonden risico 116
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie 166
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie 177
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie 177
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie 188
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie 188
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie 199
3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie 19
3.8 Figuur 3.8 Plaatsgebonden risico voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie 20
3.9 Figuur 3.9 Plaatsgebonden risico voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie 20
3.10 Figuur 3.10 Plaatsgebonden risico voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie.. 21

4 Groepsrisico screening 222
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie 233
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie 24
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie 25
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie 26
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie 27
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie 28
4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie 29
4.8 Figuur 4.8 Groepsrisico screening voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie 30
4.9 Figuur 4.9 Groepsrisico screening voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie 31
4.10 Figuur 4.10 Groepsrisico screening voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie 32

5 FN curves 33
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 38960.00 en stationing 39960.00 33
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 560.00 33
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 820.00 34
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00 34
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 770.00 34
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 110.00 35
5.7 Figuur 5.7 FN curve voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 80.00 35

5.8 Figuur 5.8 FN curve voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 380.00 en stationing 1380.00 35
5.9 Figuur 5.9 FN curve voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 830.00..... 36
5.10 Figuur 5.10 FN curve voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 35130.00 en stationing 36130.00 36

6 Conclusies..... 37

7 Referenties..... 38

1 Inleiding

In verband met het opnieuw vaststellen/reviseren van de bestemmingsplannen Lage Weide en Cartesiusweg e.o. in Utrecht is een inventarisatie gedaan naar risicobronnen binnen de plangebieden. Uit die inventarisatie bleek dat er binnen die plangebieden een aantal hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn. Sinds 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. Volgens dit besluit moet in het bestemmingsplan een toets worden uitgevoerd aan de afstandsnormen voor het plaatsgebonden risico (PR). Tevens moet een verantwoording van het groepsrisico worden gedaan. De basis voor die verantwoording is de getalsmatige omvang van het groepsrisico (GR). Het PR en GR moeten door middel van een risicoanalyse worden bepaald.

De risicostudie in dit rapport is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyses aan ondergrondse gelegen hogedruk aardgastransportleidingen [1, 2, 3, 4]. De analyse is uitgevoerd met het pakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren met een gelijke risicowaarde op een kaart.

Het groepsrisico voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar per kilometer leiding dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden.

Om te bepalen of de berekende risico's acceptabel zijn wordt getoetst aan de normen zoals die worden vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het 10^{-6} per jaar PR criterium als richtwaarde.

Het groepsrisico is voorzien van een oriëntatiewaarde, die voor buisleidingen gesteld is op $F \cdot N^2 < 10^{-2}$ per jaar per km leiding, waarin F de frequentie per jaar is met N of meer dodelijke slachtoffers. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Laatstgenoemde aspecten, en daarmee de verantwoordingsplicht, worden in dit rapport niet geadresseerd.

2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.2. De berekeningen zijn uitgevoerd op 5-11-2012.

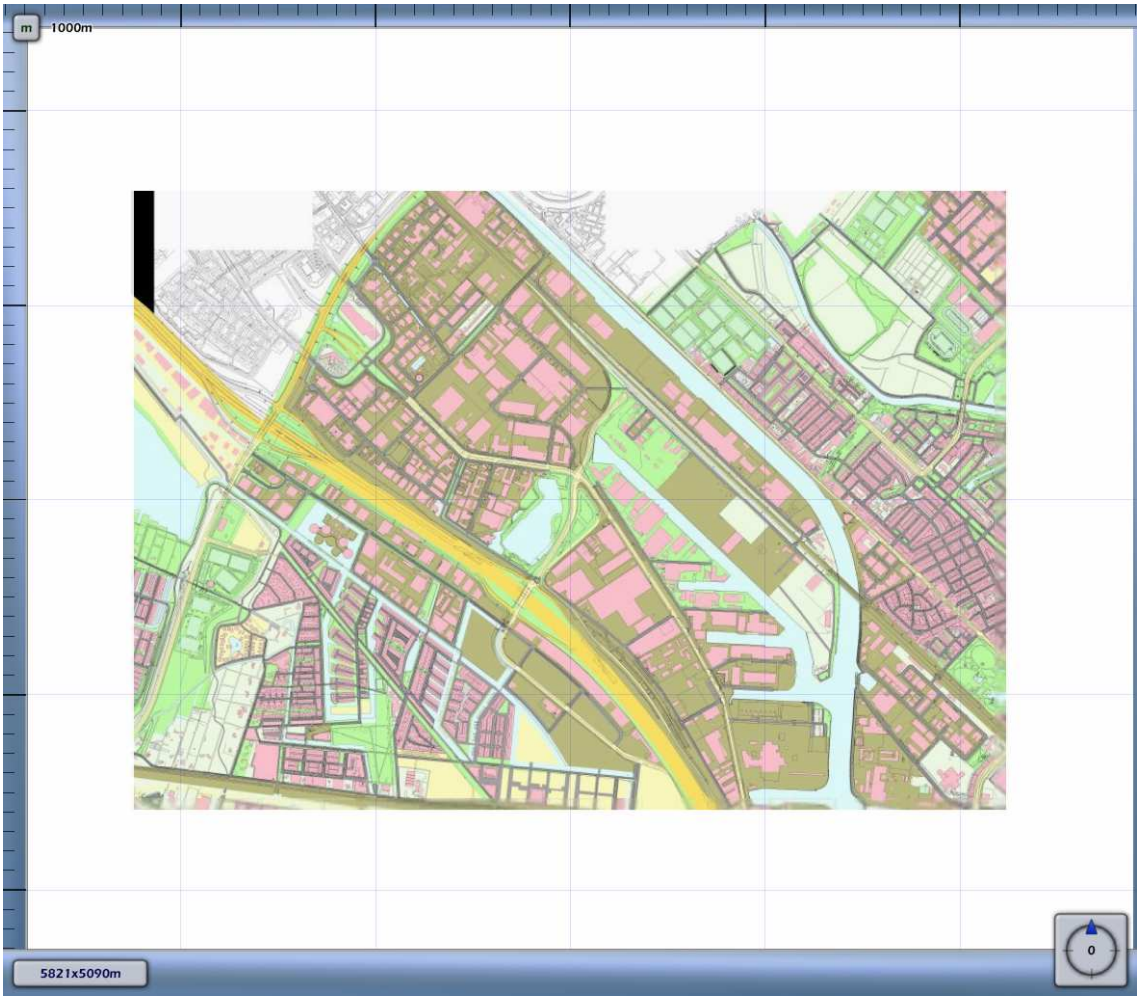
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Soesterberg.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn door de Gasunie 15 aardgastransportleidingen geselecteerd als mogelijk relevante leidingen voor de plangebieden. Van die leidingen liggen liggen er 5 geheel buiten de bestemmingsplangebieden Lage Weide en Cartesiusweg e.o. Deze leidingen zijn in de risicostudie niet nader onderzocht. Het betreffen de hieronder genoemde leidingen.

Geselecteerde leidingen buiten het plangebied

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-01	323.90	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-02	406.40	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-08	219.10	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-21	457.00	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-529-07	168.30	40.00	26-09-2012

De overige 10 leidingen liggen allen geheel of gedeeltelijk binnen één van beide bestemmingsplangebieden. Van deze 10 leidingen zijn de plaatsgebonden risico contouren en het groepsrisico bepaald.

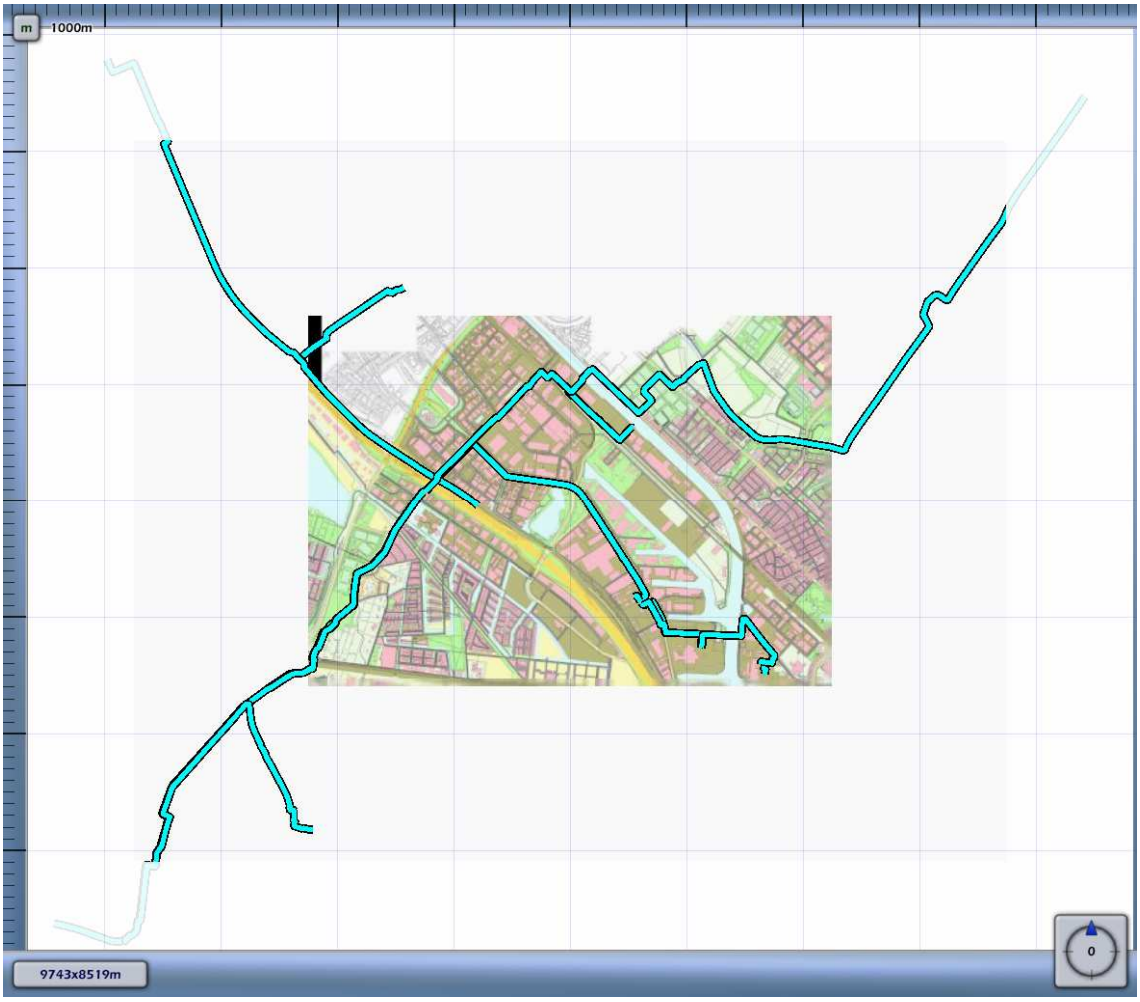
Geselecteerde leidingen binnen de plangebieden

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-01	318.00	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-08	219.10	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-10	323.90	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-11	323.90	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-20	114.30	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-500-24	219.10	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-14	323.90	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-16	406.40	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-501-19	323.90	40.00	26-09-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-529-01	323.90	40.00	26-09-2012

Opgemerkt wordt dat leiding W-500-20 onlangs buiten gebruik is gesteld. Dit is nog zodanig kort geleden dat de inputgegevens voor CAROLA nog niet waren aangepast. De informatie is rechtstreeks van de Gasunie verkregen.
Alleen de leidingen W-500-11 en W-500-24 zijn relevant voor het plangebied Cartesiusweg e.o.

Alle geselecteerde leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied



Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstreken is	

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

2.3 Populatie

Voor de bepaling van het groepsrisico is de populatie rondom de aardgastransportleidingen geïnventariseerd. Inventarisatie van de populatie buiten de plangebieden is grotendeels achterwege gelaten, met uitzondering van een deel van Leidsche Rijn. De belangrijkste motivatie is dat de populatie buiten het plangebied geen extra bijdrage zal leveren aan het groepsrisico. Leiding W-500-01 komt bij het Amsterdam Rijnkanaal het plangebied binnen. Ten oosten van het kanaal is de personendichtheid beduidend lager dan ten westen daarvan. Het groepsrisico zal daardoor lager worden vergeleken met het groepsrisico dat alleen wordt bepaald door de populatie binnen het plangebied. Eenzelfde redenering geldt voor leiding W-529-01 die vanuit Maarssen het plangebied binnen komt.
De relevante populatie is weergegeven in figuur 2.3.

Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

Populatiepolygonen

Voor het grootste deel bestaat de omgeving van de aardgasleidingen binnen de plangebieden uit bedrijventerreinen. Voor de personendichtheid van de bedrijventerreinen is uitgegaan van een veelgebruikt kengetal, namelijk 80 personen per ha. Dit getal wordt beschouwd als hoogste dichtheid voor dit soort terreinen en de berekening is daarmee conservatief. Op het bedrijventerrein zijn in de bestemmingsplannen op diverse locaties kantoorbestemmingen opgenomen. Voor die locaties zijn de aantallen personen gebaseerd op de bestaande bruto vloeroppervlakte, gedeeld door een factor 30. Die factor is gebaseerd op een kengetal voor de vloeroppervlakte per werknemer: 30 m^2 per persoon. Voor het aantal personen per woning tenslotte is uitgegaan van 2,4 personen per woning. Binnen het invloedsgebied bevindt zich slechts één kluster met woningen (i.c. het plangebied Lage Weide). In het rekenmodel is voor zowel bedrijven als kantoren uitgegaan van 100% aanwezigheid overdag en 0% aanwezigheid in de nacht. Voor de woningen is uitgegaan van 100% in de nacht en 50% overdag.

In het onderstaande overzicht zijn de aantallen personen per onderscheiden polygoon (zie figuur 2.3) opgenomen. De begrenzingen van de polygonen sluiten aan bij de bestemmingsvlakken op de verbeeldingen bij het bestemmingsplannen.

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Kantoor Savannahweg 17	Werken	160.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Savannahweg 19	Werken	70.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Savannahweg 35	Werken	95.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Zonnebaan 12	Werken	80.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Zonnebaan 8, 10, 16	Werken	120.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
KantoorSavannahweg 67, 69, 69A-C	Werken	80.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Savannahweg 71	Werken	215.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Kobaltweg	Werken	130.0		Toevoegen Nieuwe	

44				Populatie	
Kantoor Atoomweg 100, 114-132	Werken	540.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 47A	Werken	120.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 47	Werken	475.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Kobaltweg 11	Werken	75.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Kobaltweg 23-39	Werken	195.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Nautilusweg 39	Werken	40.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 164-168	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 187	Werken	70.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 247-279	Werken	144.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 291	Werken	40.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 301	Werken	60.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Zonnebaan 9-17	Werken	370.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Zonnebaan 35	Werken	270.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg 50	Werken	180.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg 290	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg	Werken	13.0		Toevoegen Nieuwe	

300				Populatie	
Kantoor Kenkade 2, 4, 6	Werken	106.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Kernkade 8, 10, 12	Werken	70.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Kantonnaleweg	Wonen	68.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 1	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 2	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 3	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 4	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 5	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 6	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 8	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 9	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 10	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 11	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 12	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 13	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 14	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	

Bedrijven 16	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 17	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 18	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 19	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 20	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 21	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 22	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 23	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 24	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 24	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 25	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 26	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedijven 27 (LR)	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen LR (rijtjes)	Wonen	120.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen LR (alleenstaand)	Wonen	120.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Savannahwe	Werken	180.0		Toevoegen Nieuwe	

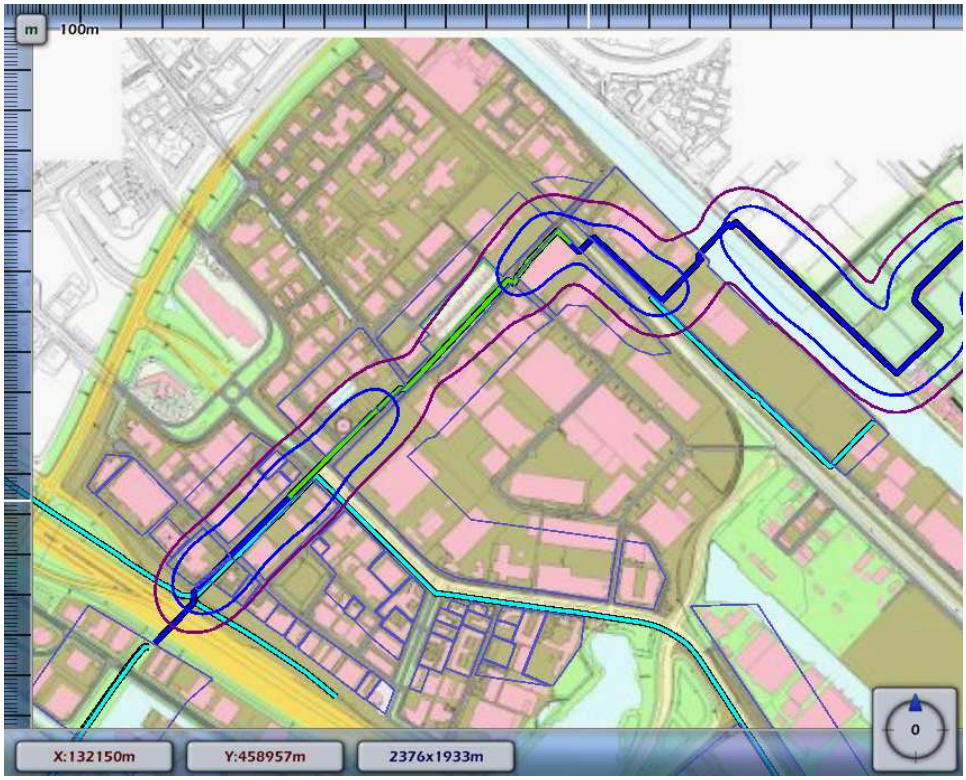
g 31				Populatie	
Kantoor Savannahweg 8	Werken	50.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 180	Werken	200.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg 474 tot 480	Werken	200.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijven 7	Werken		80.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg 400	Werken	60.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Atoomweg 350	Werken	50.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Reactorweg 25	Werken	160.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor Keulsekade 189	Werken	260.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

3 Plaatsgebonden risico

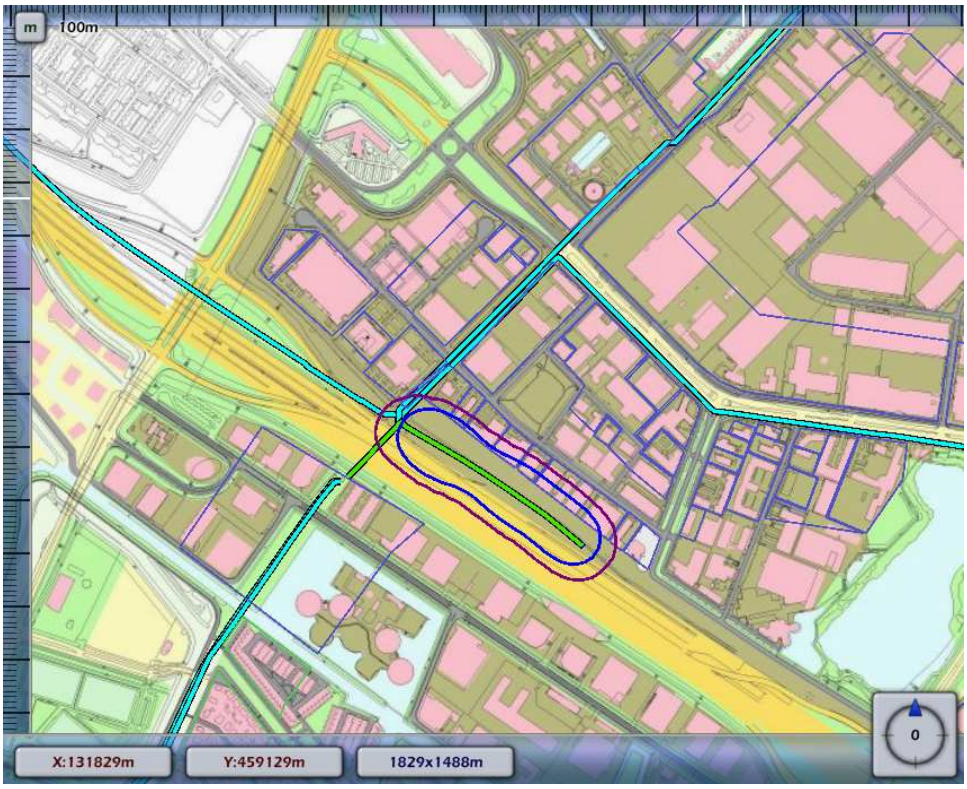
Voor de (gedeeltelijk) binnen de plangebieden liggende leidingen (zie voorgaande hoofdstuk) is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.
Voor geen van de leidingen is een PR=10^{-6} contour bepaald.

PR = 10^{-4}	
PR = 10^{-5}	
PR = 10^{-6}	
PR = 10^{-7}	
PR = 10^{-8}	

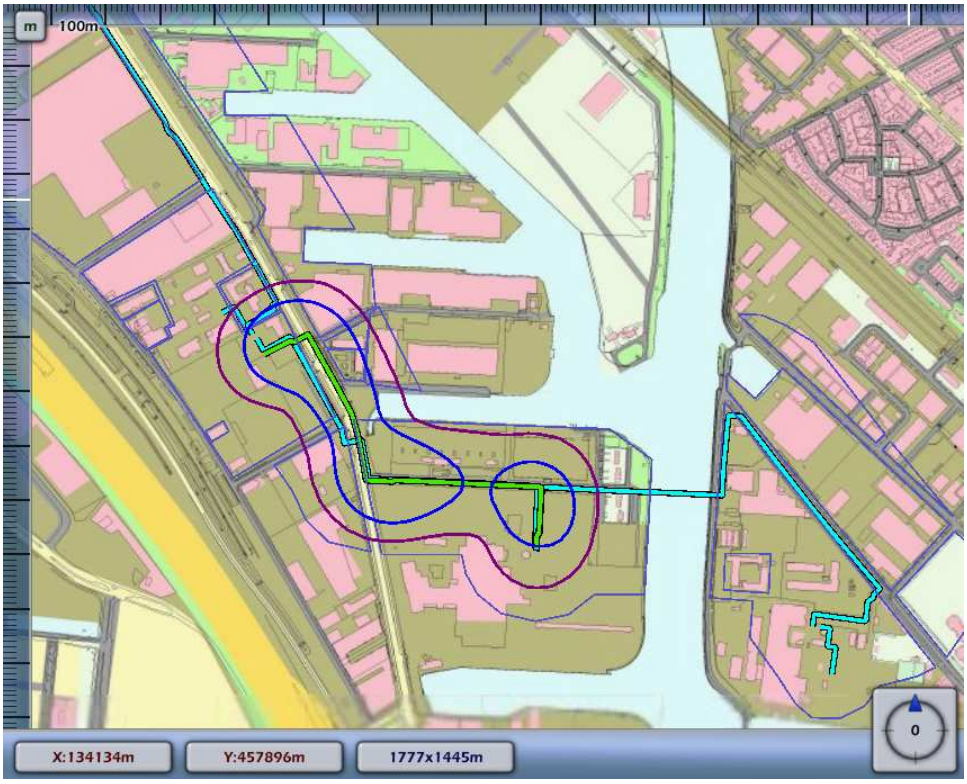
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



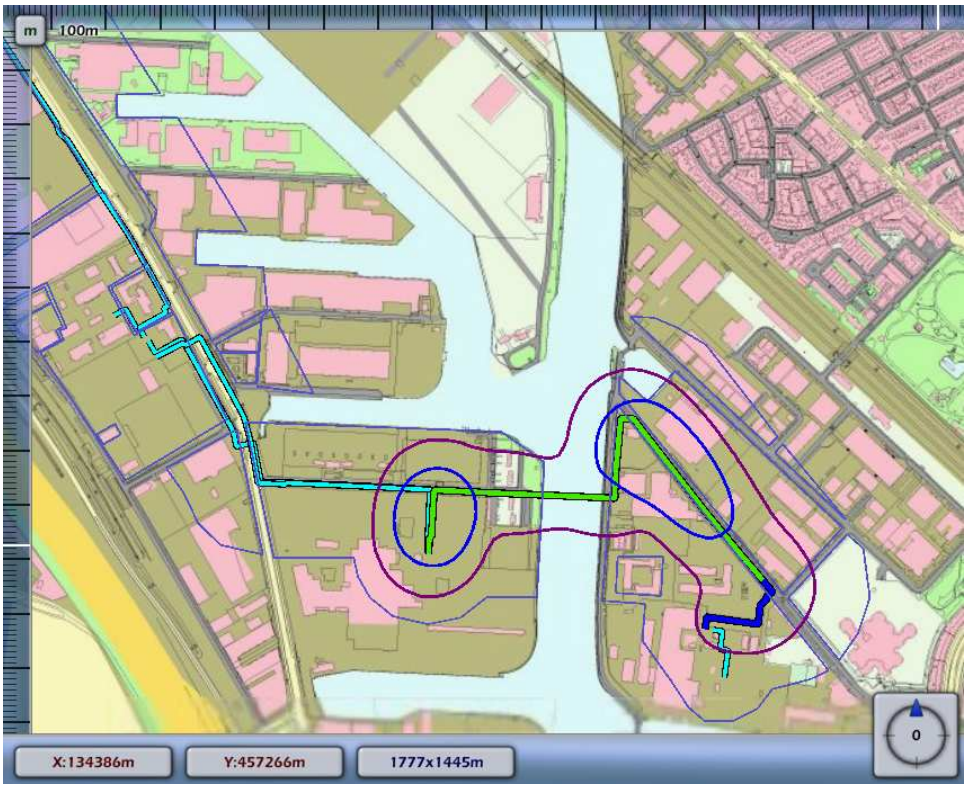
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie



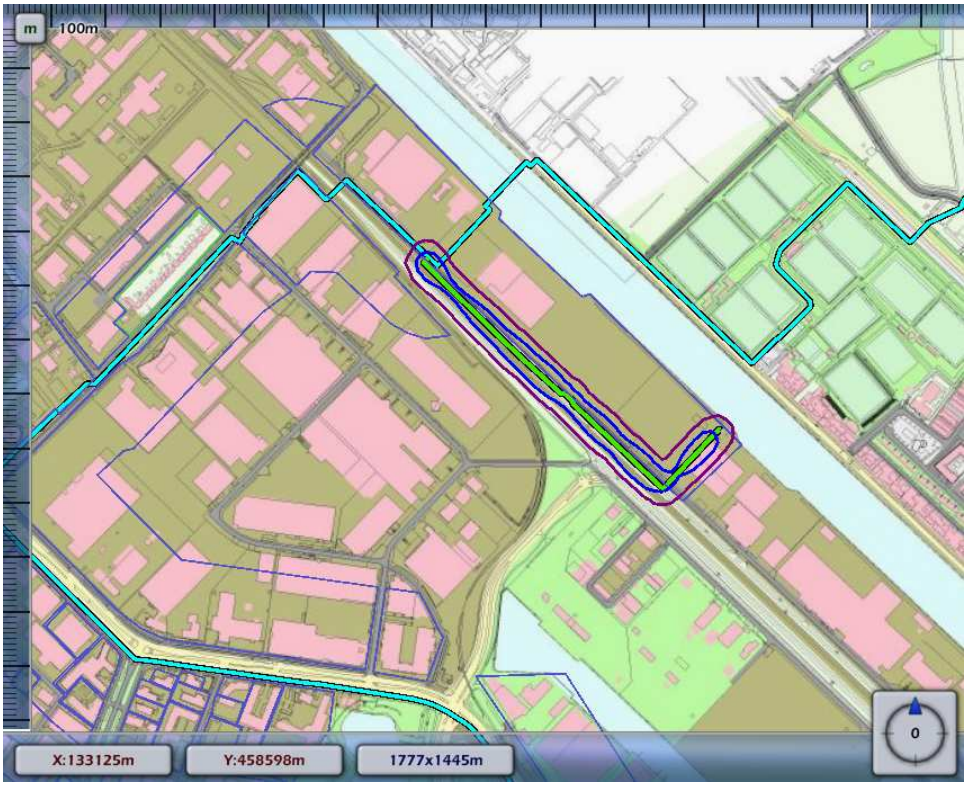
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie



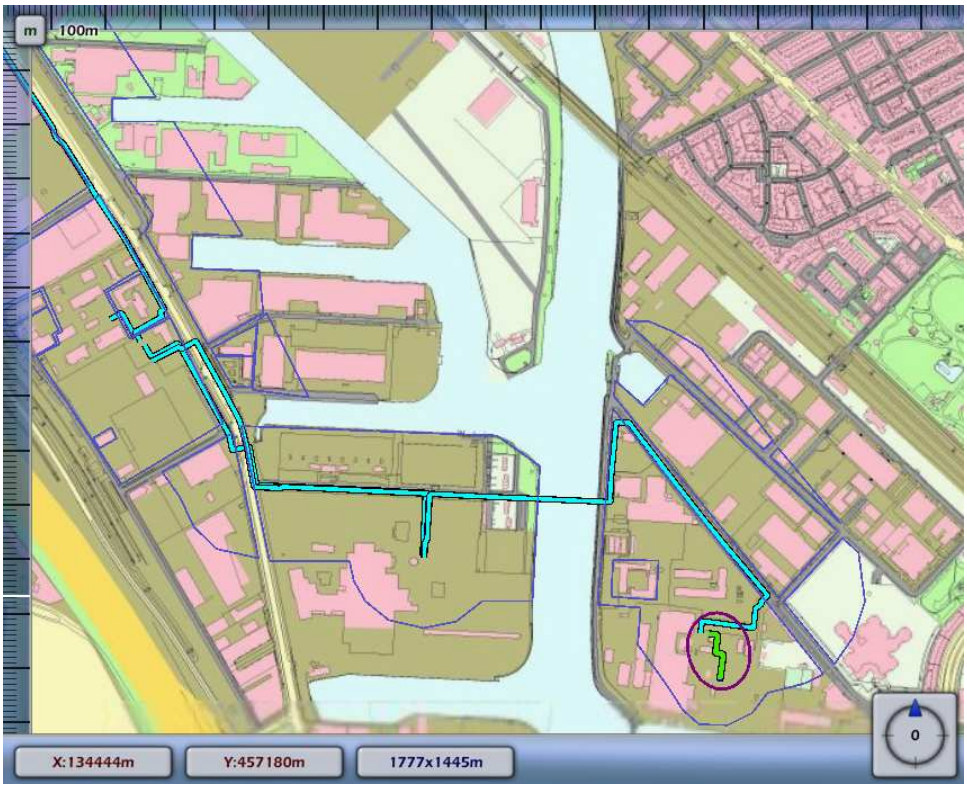
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



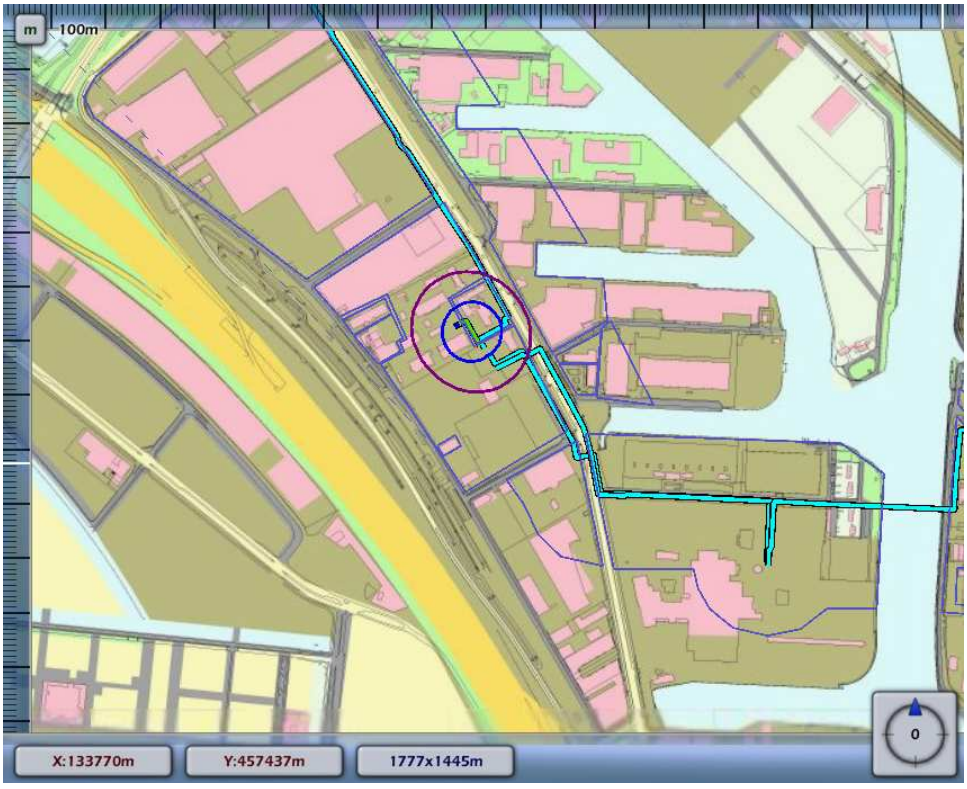
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



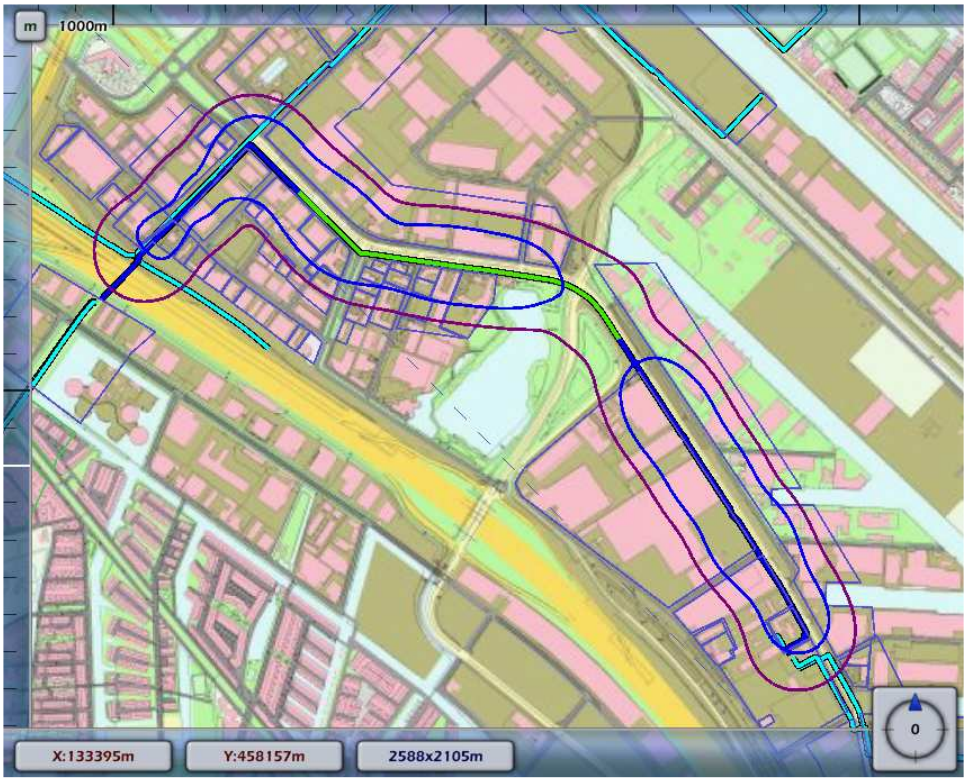
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie



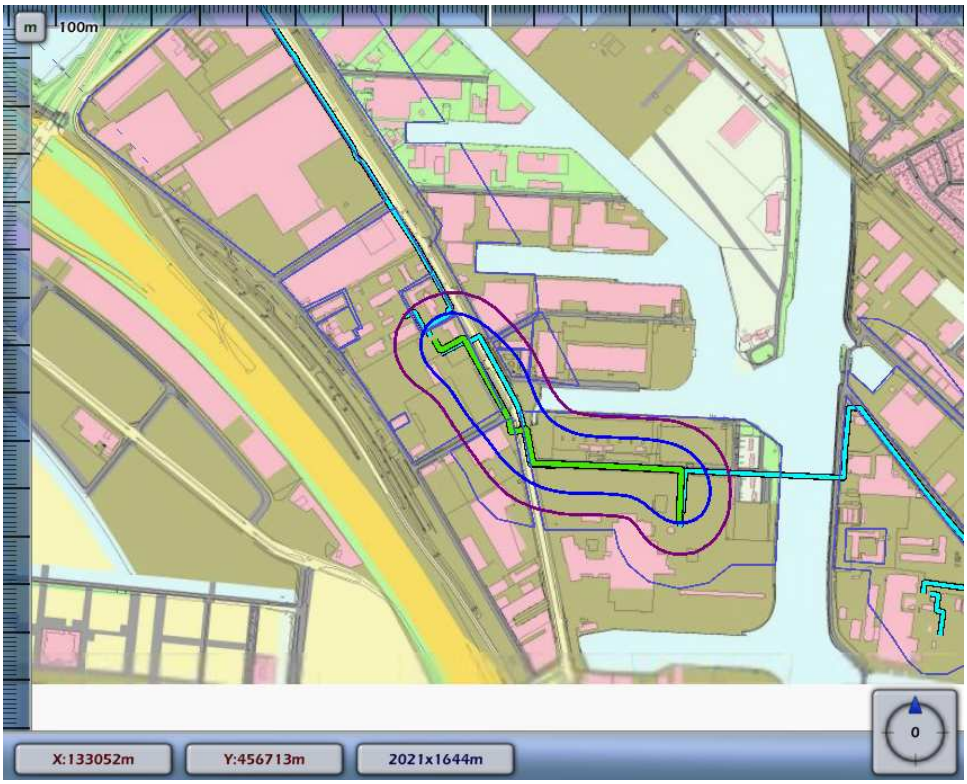
3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie



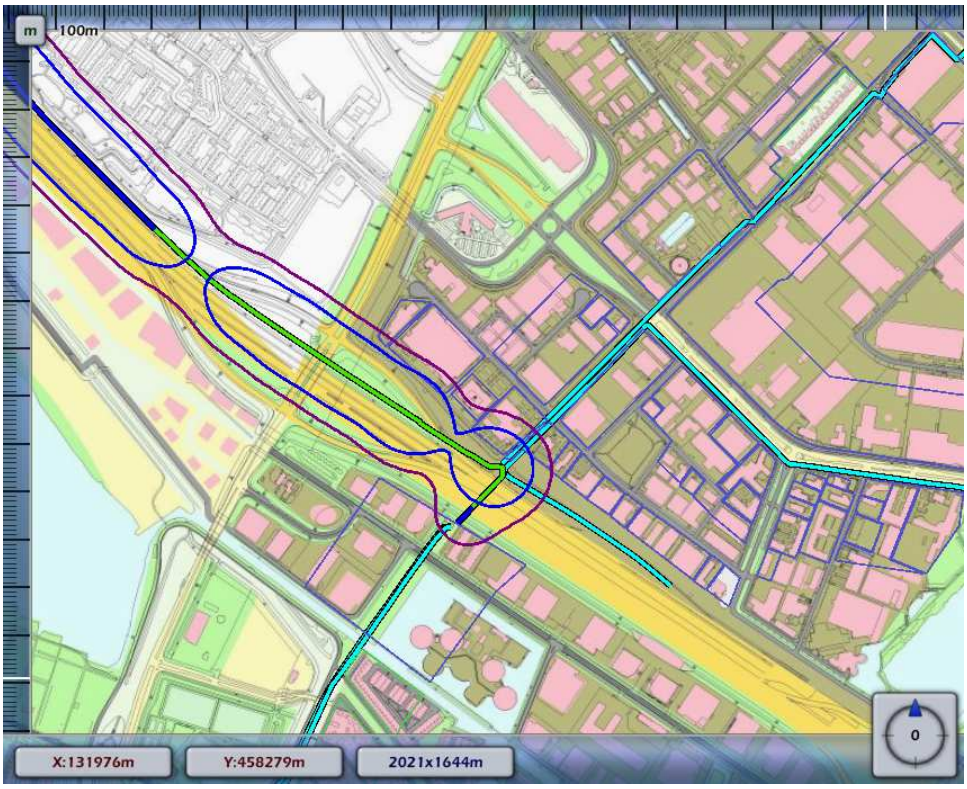
3.8 Figuur 3.8 Plaatsgebonden risico voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.9 Figuur 3.9 Plaatsgebonden risico voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.10 Figuur 3.10 Plaatsgebonden risico voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie

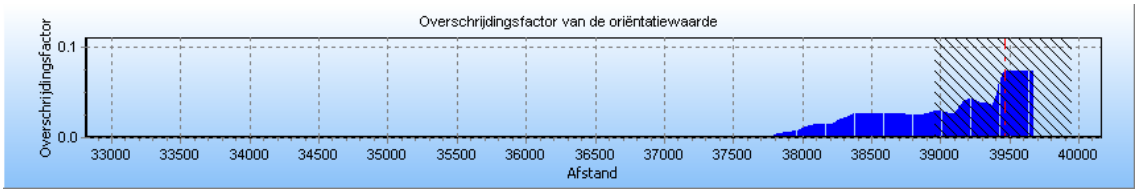


4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

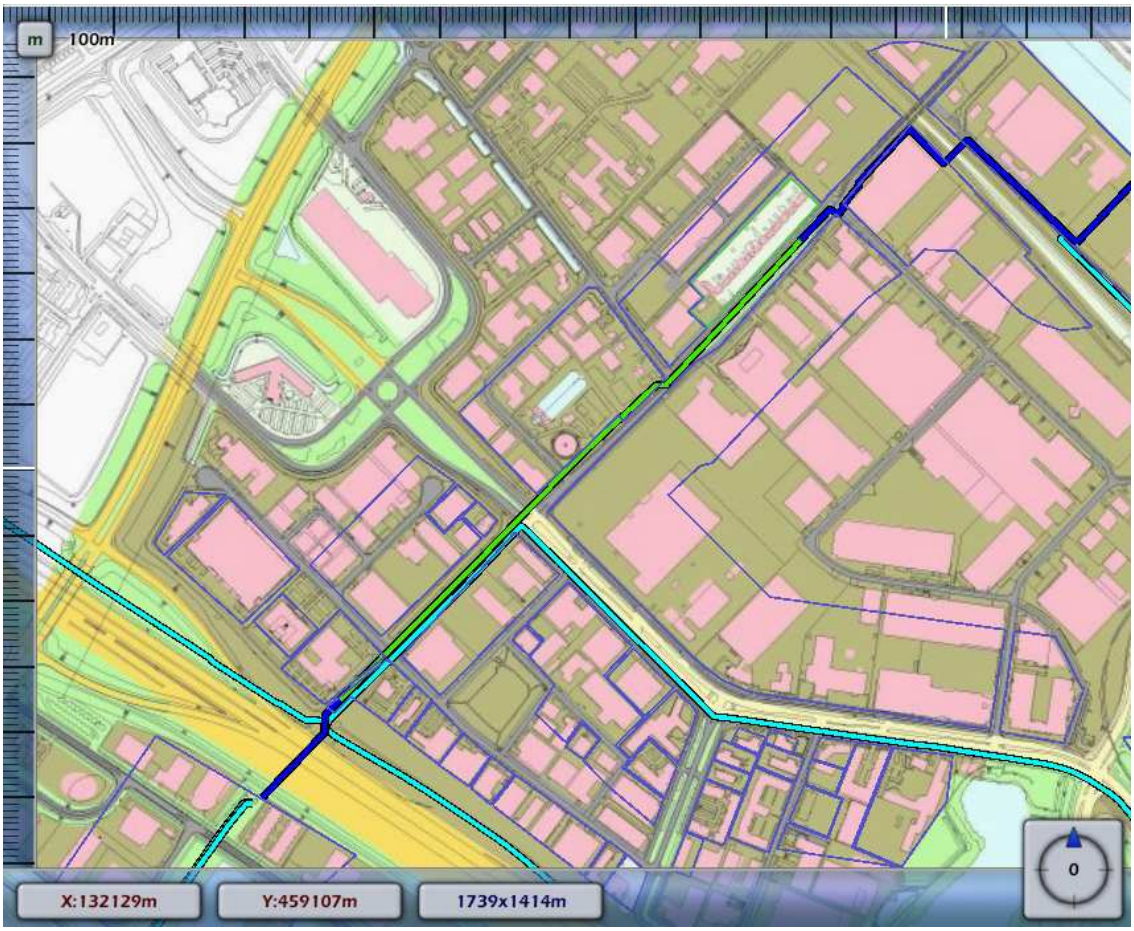
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



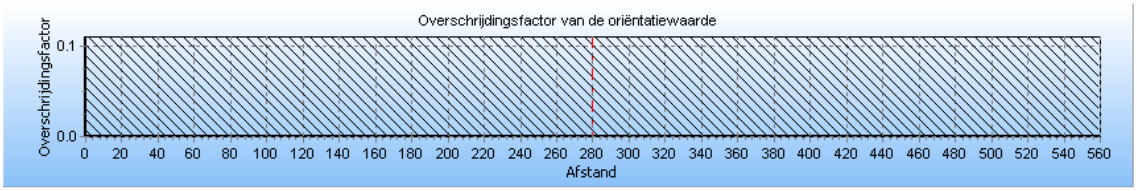
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 93 slachtoffers en een frequentie van 8.49E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.073 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 38960.00 en stationing 39960.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



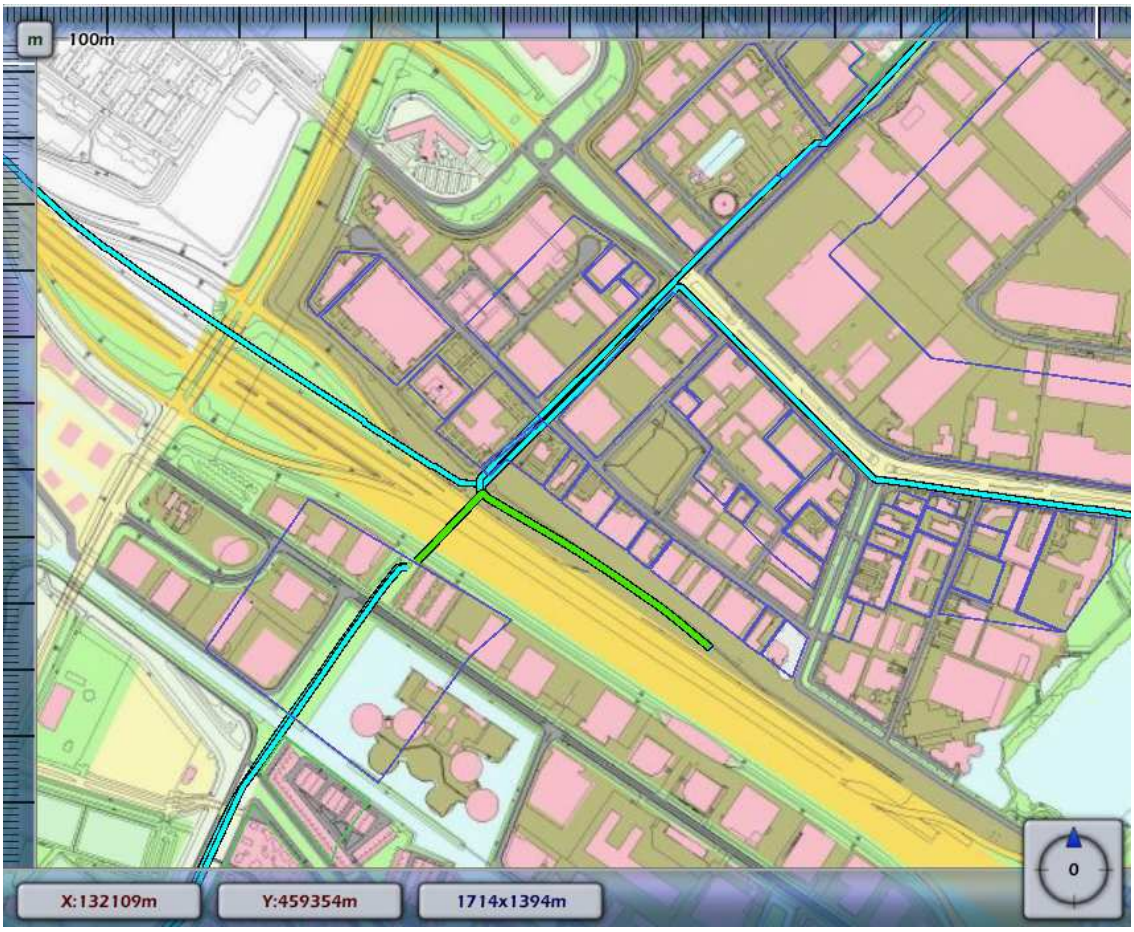
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie



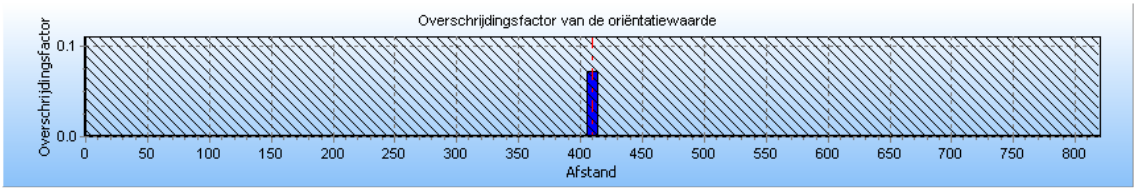
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 12 slachtoffers en een frequentie van 7.56E-009.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 1.088E-004 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 560.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie



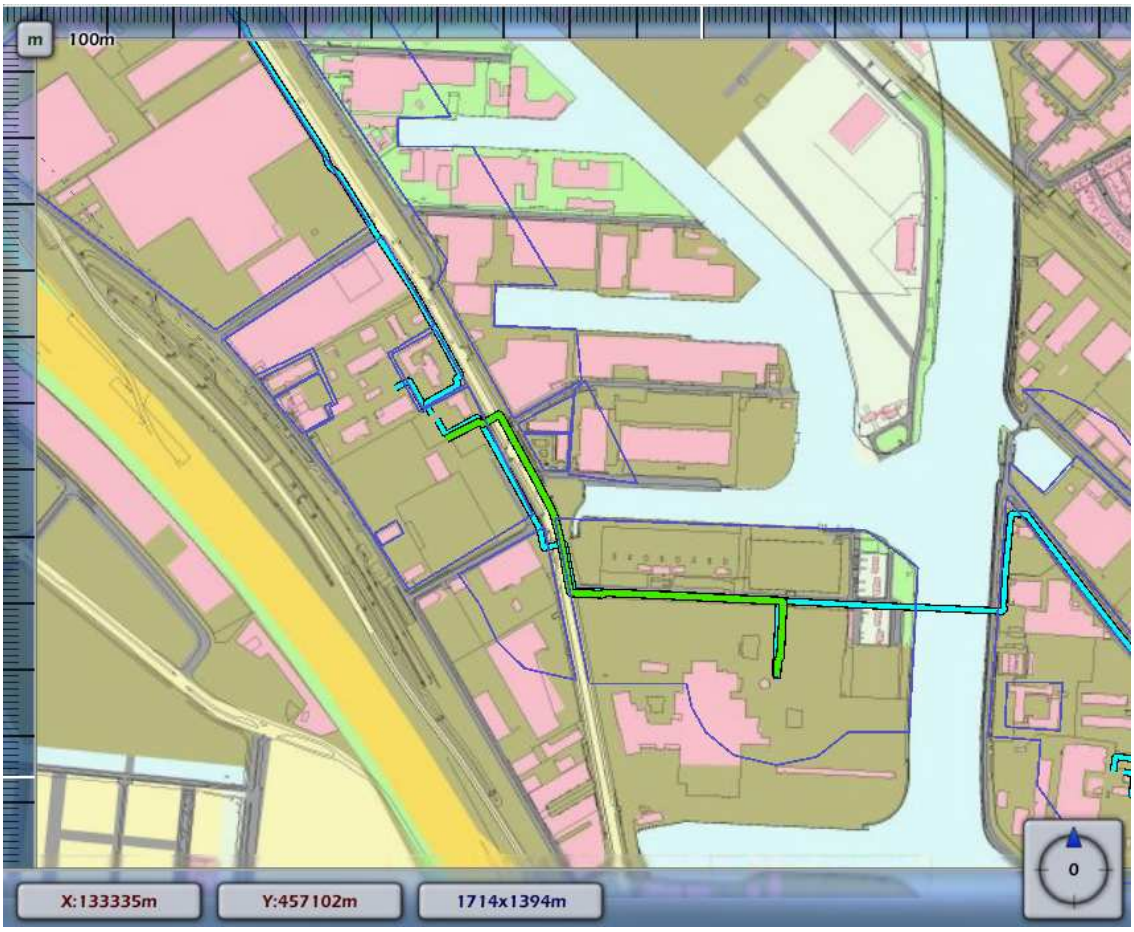
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie



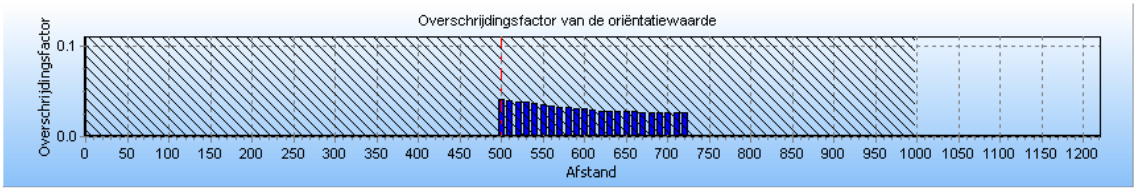
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 55 slachtoffers en een frequentie van 2.38E-007.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.072 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 820.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3

Figuur 4.3 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie



4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



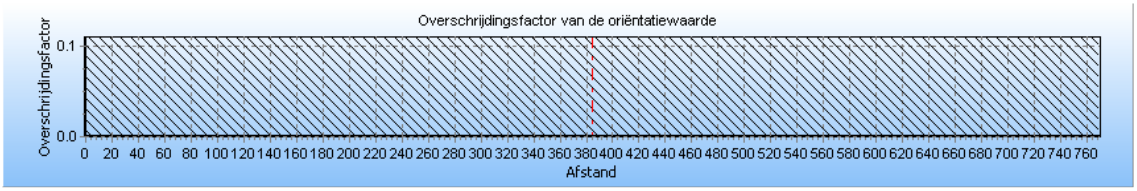
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 44 slachtoffers en een frequentie van 2.09E-007.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.041 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.4

Figuur 4.4 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



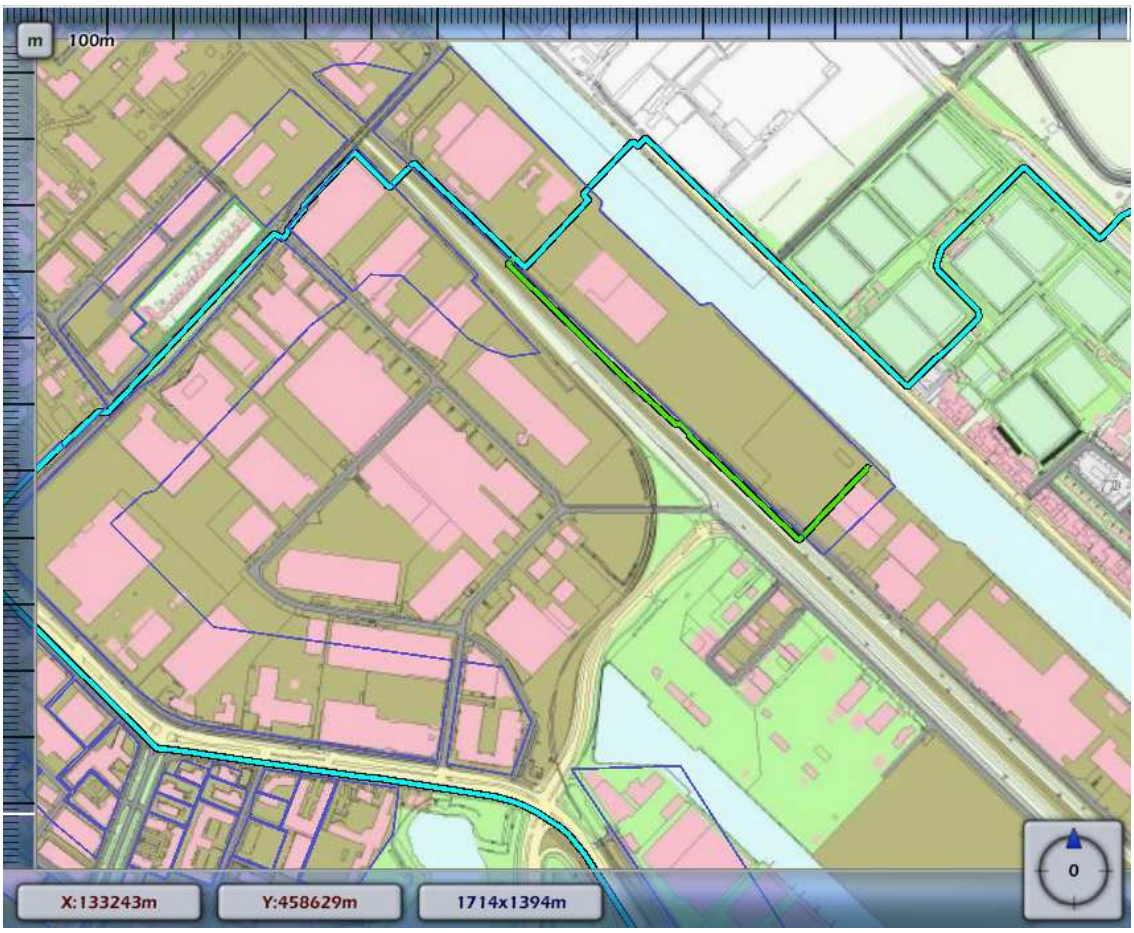
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



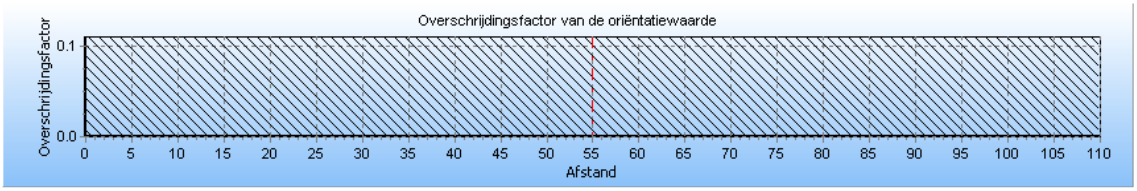
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 11 slachtoffers en een frequentie van 1.12E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 1.359E-004 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 770.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.5

Figuur 4.5 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



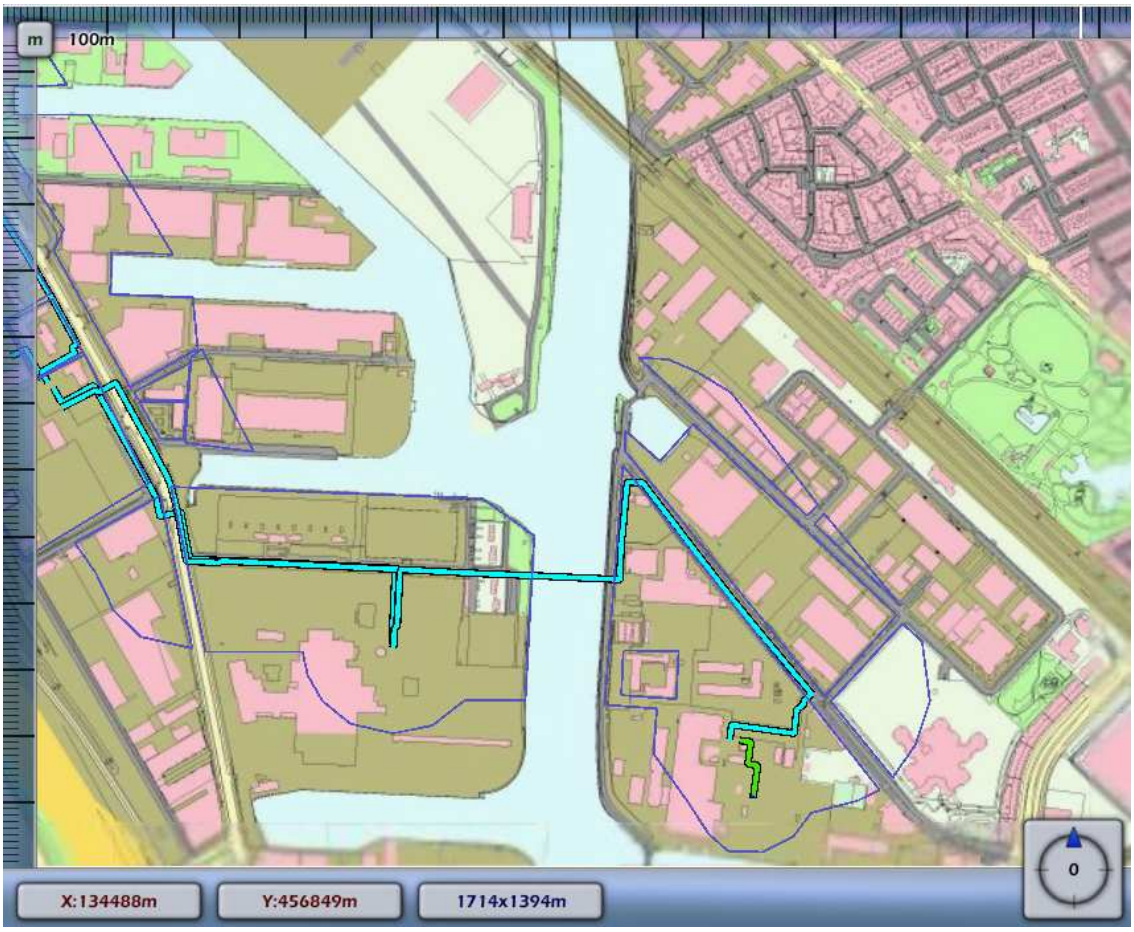
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie



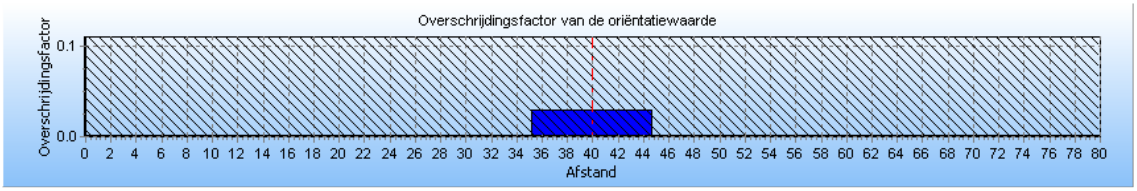
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 29 slachtoffers en een frequentie van 1.26E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 1.056E-003 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 110.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.6

Figuur 4.6 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie



4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie



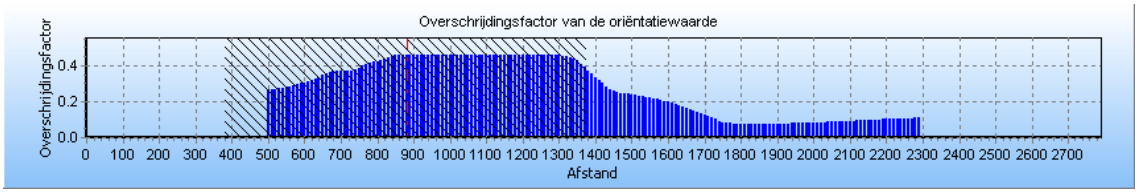
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 96 slachtoffers en een frequentie van 3.13E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.029 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 80.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.7

Figuur 4.7 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie



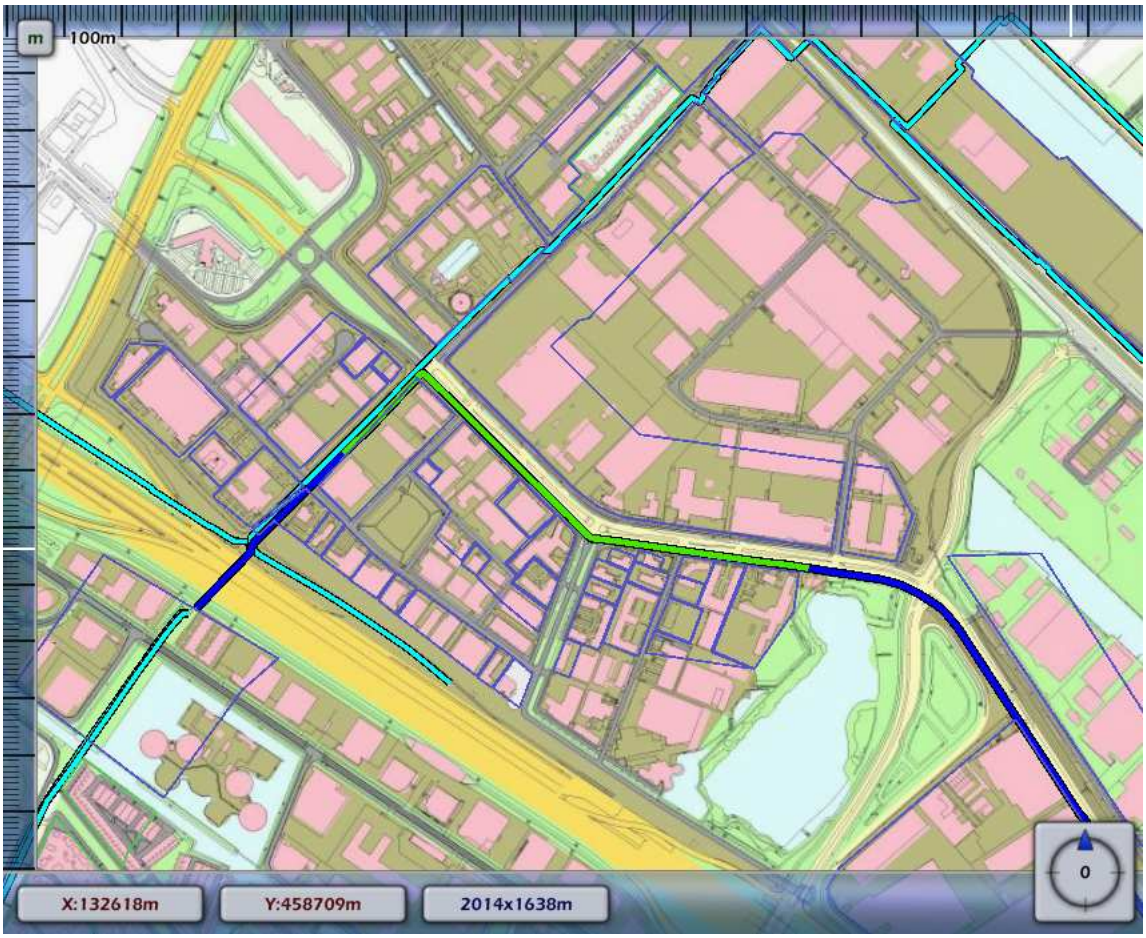
4.8 Figuur 4.8 Groepsrisico screening voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie



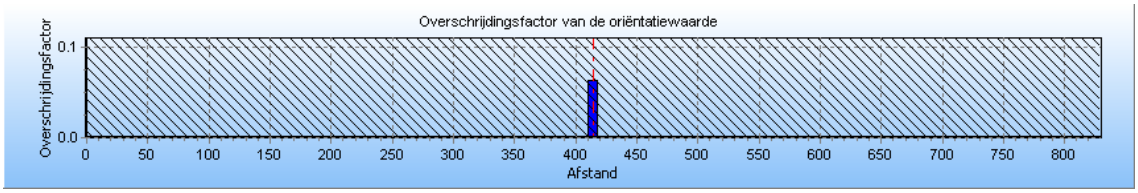
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 139 slachtoffers en een frequentie van 2.37E-007.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.459 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 380.00 en stationing 1380.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.8

Figuur 4.8 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie



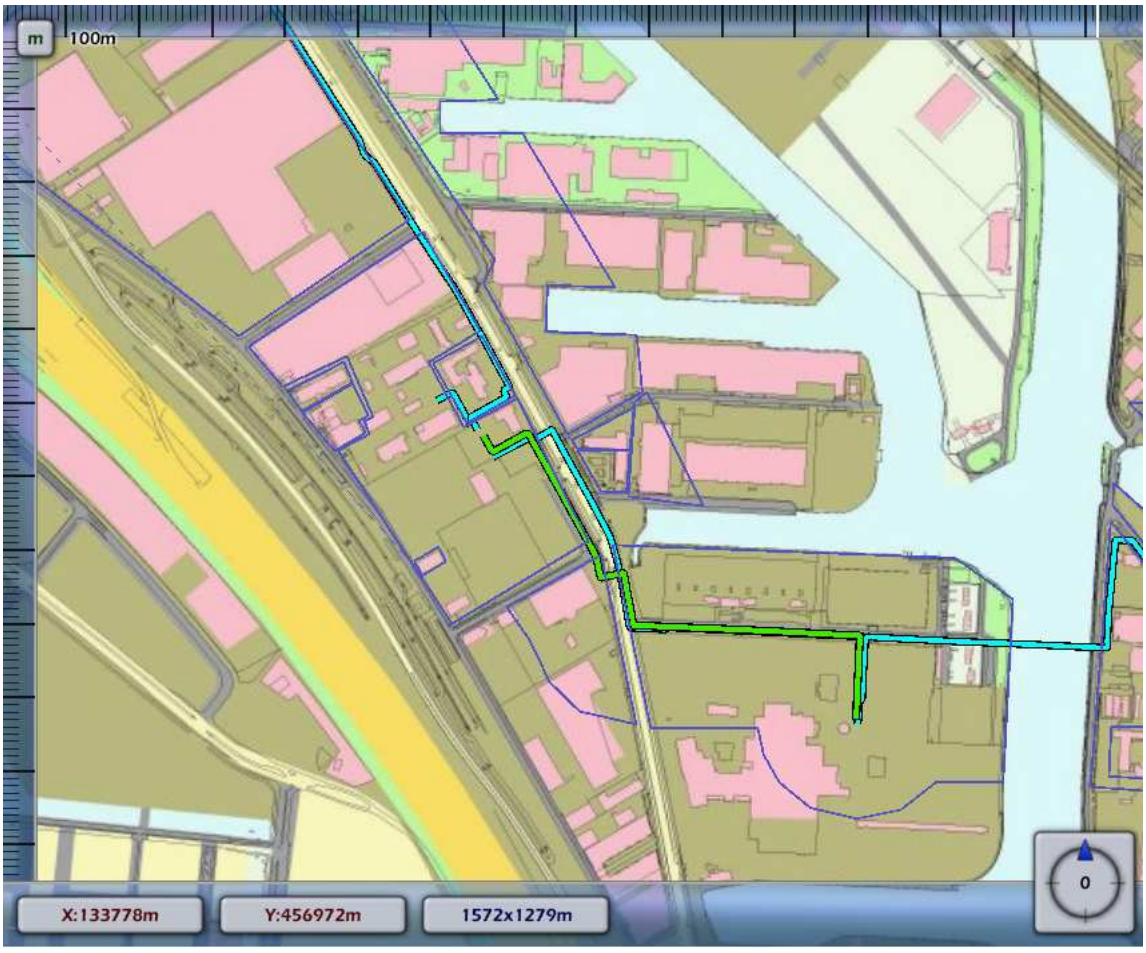
4.9 Figuur 4.9 Groepsrisico screening voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie



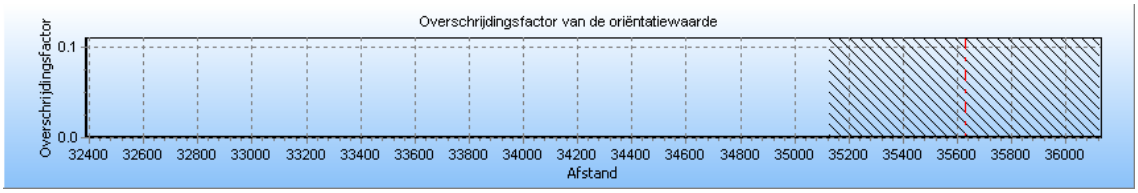
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 55 slachtoffers en een frequentie van 2.08E-007.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.063 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 830.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.9

Figuur 4.9 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie



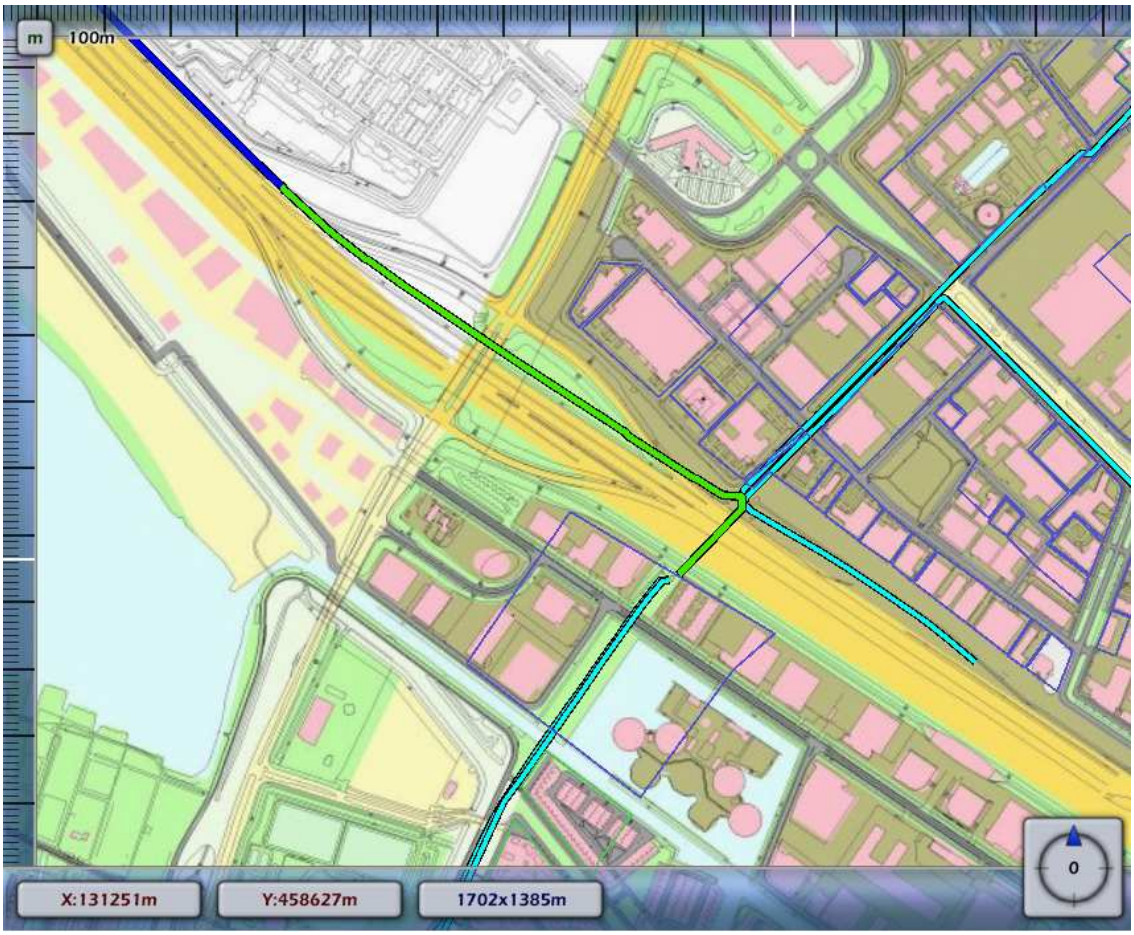
4.10 Figuur 4.10 Groepsrisico screening voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 12 slachtoffers en een frequentie van 2.98E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 4.290E-004 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 35130.00 en stationing 36130.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.10

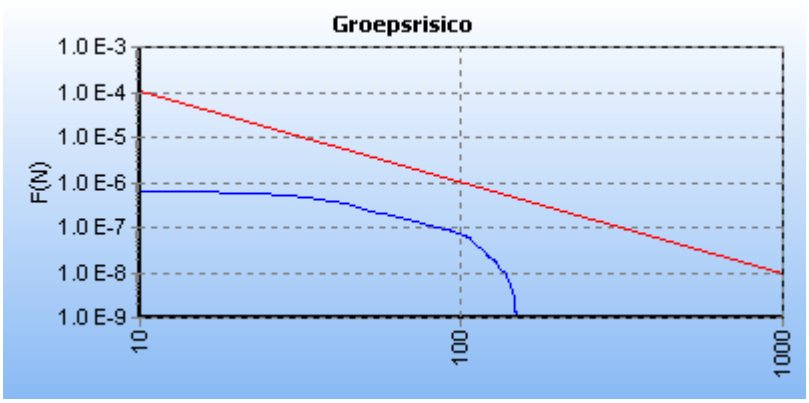
Figuur 4.10 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



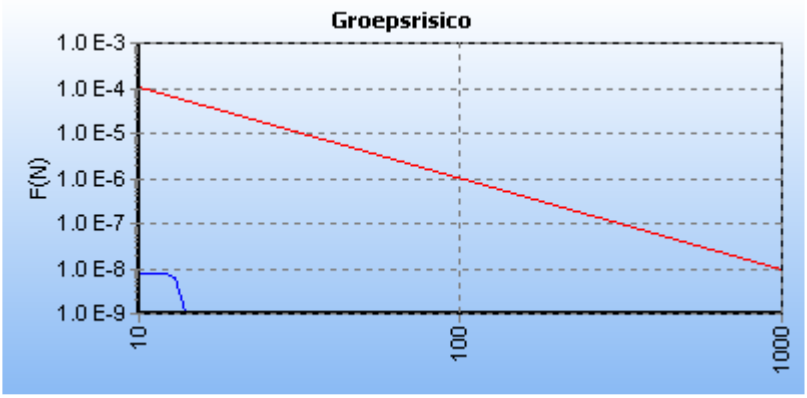
5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

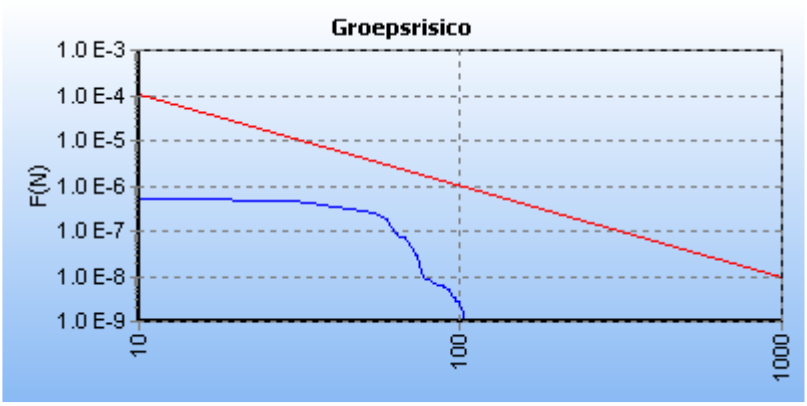
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor W-500-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 38960.00 en stationing 39960.00



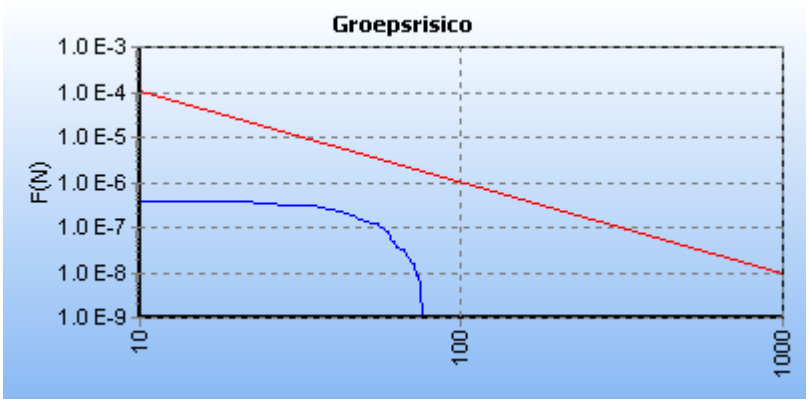
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor W-500-08 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 560.00



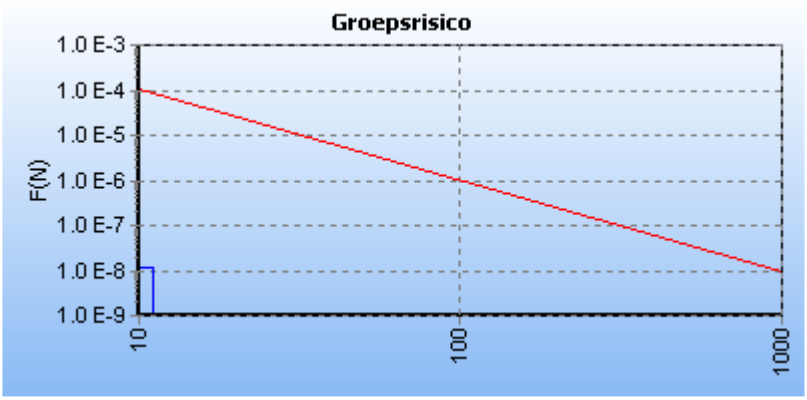
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor W-500-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 820.00



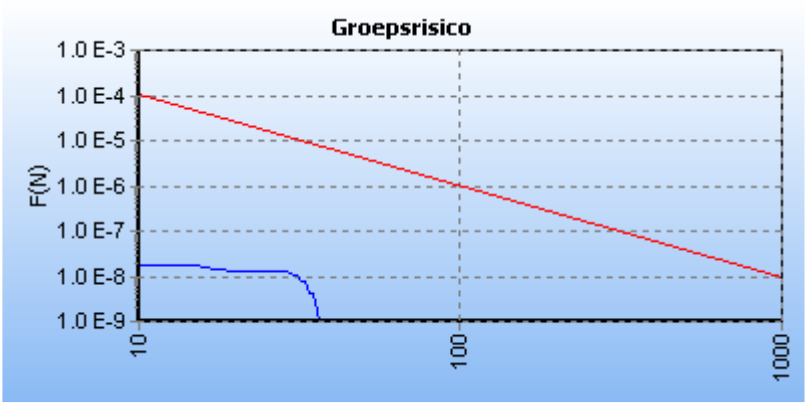
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor W-500-11 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



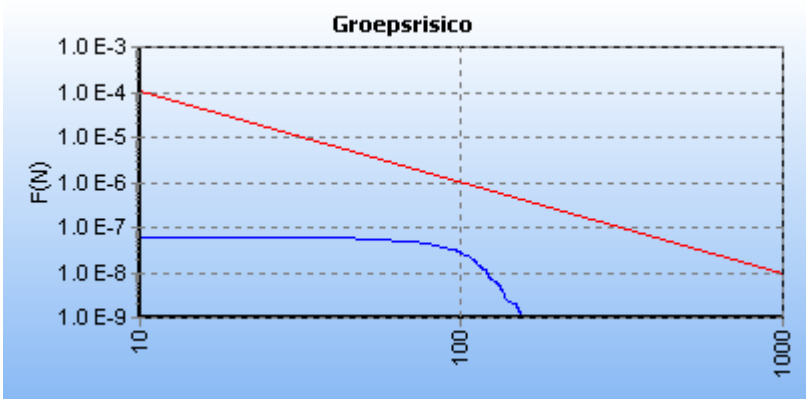
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor W-500-20 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 770.00



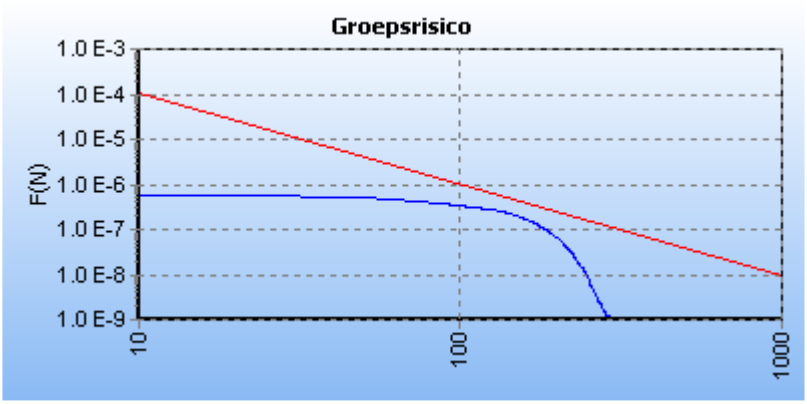
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor W-500-24 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 110.00



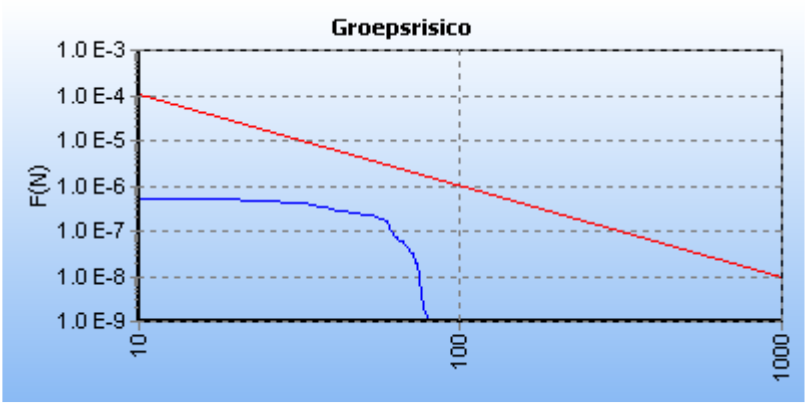
5.7 Figuur 5.7 FN curve voor W-501-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 80.00



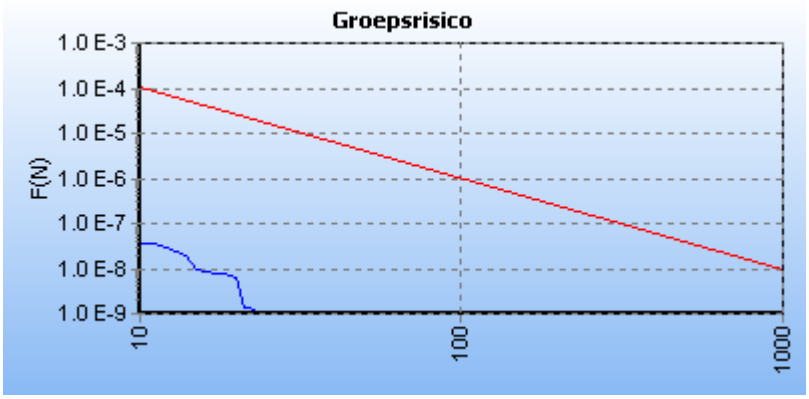
5.8 Figuur 5.8 FN curve voor W-501-16 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 380.00 en stationing 1380.00



5.9 Figuur 5.9 FN curve voor W-501-19 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 830.00



5.10 Figuur 5.10 FN curve voor W-529-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 35130.00 en stationing 36130.00



6 Conclusies

Binnen de plangebieden zijn geen plaatsgebonden risico contouren vastgesteld van PR=10-6 of hoger. De aardgasleidingen veroorzaken daardoor geen knelpunten binnen zowel het bestemmingsplangebied Lage Weide als Cartesiusweg e.o.

De hoogste waarde voor het groepsrisico voor het plangebied Cartesiusweg e.o. wordt gevonden bij leiding W-500-11. De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.041 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00; dat gedeelte bevindt zich langs de Nijverheidsweg en een deel van de Keulsekade.

De hoogste waarde voor het groepsrisico voor het plangebied Lage Weide wordt gevonden bij leiding W-501-16. De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.459 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 380.00 en stationing 1380.00; dat is het gedeelte tussen de Niels Bohrweg en de Plas Lage Weide. Een dergelijke hoogte van het groepsrisico wordt niet beschouwd als knelpunt.

De aardgasleidingen geven geen beperkingen met betrekking tot het bestemmingsplan.

7 Referenties

[1] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.

[2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.

[3] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.

[4] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

Disclaimer

De LPG-rekentool is aangepast op het Revi, zoals deze in juli 2007 in werking is getreden. Dit betekent dat de LPG-rekentool nu de mogelijkheid biedt om te rekenen met:

• Nieuwe situaties, (nieuwe ruimtelijke besluiten of milieubeheervergunningen).
• Bestaande situaties.
• Zowel nieuwe als bestaande situaties (de tool geeft beide fN-curves).

Nieuwe situaties
Nieuwe situaties zijn bestemmingsplannen of milieubeheervergunningen die voor 2010, of voordat de LPG-branche de convenantmaatregelen heeft gerealiseerd, worden vastgesteld.
Bij de berekening voor nieuwe situaties, wordt gebruik gemaakt van de bestaande LPG-rekentool, welke gebaseerd is op de faalfrequenties zoals opgenomen in het Revi 2004. Daarom wordt dit onderdeel van de rekentool ook ‘Revi 2004’ genoemd. De convenant-maatregelen (verbeterde losslang, coating op de tankwagen) worden bij deze berekening niet meegenomen.

Betrouwbaarheid berekening Revi 2004
Indien de entree-criteria in het begin van de invulbladen van de rekentool juist worden ingevuld, dan heeft het rekenresultaat van de LPG-rekentool een zeer hoge, met een QRA te vergelijken, betrouwbaarheid.

Bestaande situaties
Bestaande situaties zijn situaties waarbij geen nieuw ruimtelijk besluit of nieuwe milieubeheervergunning speelt of waarbij het effect van een ‘niet urgente’ sanering van een LPG-tankstation moet worden beoor¬deeld. Bij dit onderdeel van de rekentool, dat ‘Revi 2007’ wordt genoemd, zijn de de effecten van de convenantmaatregelen ingebouwd.

Betrouwbaarheid berekening 2007
Het integreren van de convenantmaatregelen maakt het niet mogelijk om uitkomsten te genereren met een vergelijkbare betrouwbaarheid als bij de ‘Revi 2004’ berekening.

De verminderde betrouwbaarheid wordt veroorzaakt doordat bij de ‘Revi 2004-berekening’ sprake is van één zeer dominant scenario, de Bleve. Dit scenario dicteert vrijwel de gehele uitkomst. Door de convenantmaatregelen is bij de ‘Revi 2007-berekening’ het Bleve-scenario van sterk verminderd belang. Ook is de bijdrage van de losslang in de risicoberekening sterk gereduceerd. Door het wegvallen van deze ‘bovenliggende’ risicoscenario’s, wordt het voorheen onderliggende scenario, het ontwijken van gaswolk bij de ondergrondse tank, mede bepalend. De verspreiding van deze gaswolk en de plaats van ontsteking van deze wolk, wordt beïnvloed door de windrichting en de locatiespecifieke aanwezigheid van ontstekingsbronnen. Het effect op het GR van de gaswolk (zowel directe ontsteking als vertraagde ontsteking) is met complexe wiskundige formules benaderd en is daarmee niet zo eenvoudig en precies berekend als bij de Bleve scenario's. Het is daarom aannemelijk te veronderstellen dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de REVI 2007 module van de tool iets lager is dan de REVI 2004 module van de tool.

Overigens wordt opgemerkt dat de REVI 2007 module van de tool als laatste stap voor de presentatie van het resultaat een veiligheidsfactor toepast waardoor het GR minimaal gelijk is, en in andere gevallen hoger ligt dan de GR curve berekend met Safeti-NL (voor slachtofferaantallen hoger dan 13).

Daarom: Indien de Revi 2007 berekening volledig betrouwbaar moet zijn, of wanneer de uitkomst zeer nabij de oriëntatiewaarde ligt, wordt het uitvoeren van een volwaardige QRA met Safeti-NL aanbevolen.

Basis Gegevens

Project **Bestemmingsplan Lageweide**

Locatie LPG-tankstation

Straat	Ruimteweg
Huisnummer	1
Postcode	3542DW

Berekening uitgevoerd door

Naam organisatie	Stadsontwikkeling - gemeente Utrecht
Naam persoon	J. van Berkel
Telefoonnummer	030-2864331
Datum berekening	2009-11-24

Overig

Alleen een groepsrisicoberekening volgens Revi2007	Ja

Toepasbaarheid

Tankstation

1. LPG vulpunt, voorraadtank en afleverzuil maken onderdeel uit van één openbaar tankstation?	Ja
2. Worden op het LPG tankstation ook nog één of meer van de volgende stoffen verladen - Waterstof	Nee
3. LPG voorraadtank wordt bevoorraad met LPG tankwagens?	Ja
4. Eén LPG vulpunt bedient één LPG voorraadtank?	Ja
5. LPG voorraadtank heeft een volume van 20 m3 of 40 m3 ?	Ja
6. LPG voorraadtank is in de grond ingegraven of ingeterpt?	Ja
7. De afstand van het LPG vulpunt tot aan de LPG voorraadtank bedraagt	10-50m
8. Zijn er venstertijden van toepassing op de laadtijden van de LPG-tankwagen?	Nee
9. De LPG doorzet is in de milieuvergunning beperkt tot 500 m3, 1000 m3 of 1.500 m3?	Ja
10. Bevinden zich mensen (niet behorend tot de inrichting van het LPG tankstation) binnen een cirkel rondom het vulpunt (eventueel ondergrondse tank) met een straal van 25 meter?	Nee

Bevolking

Binnen een straal van 150 meter van het vulpunt of ondergrondse tank komen de volgende items voor:

Verzorgingstehuis, verpleegtehuis, ziekenhuis, kinderdagverblijf	
Evenementenhal, congrescentrum, dierentuin	
Bioscoop, theater, (voetbal)stadion	
Zwembad, sporthal, tennisbaan	
Of andere functies met afwijkende verblijfstijden	

De rekentool is geschikt voor deze situatie

Technische gegevens

Aanrijkans

De opstelplaats van de tankwagen	overige situaties

Omgevingsbrand

1. Afstand tussen afleverzuil LPG en LPG vulpunt:
minder dan 17,5 meter
2. Afstand tussen afleverzuil benzine en LPG vulpunt:
minder dan 5 meter
3. Afstand tussen opstelplaats benzine tankauto en LPG vulpunt:
minder dan 25 meter
4. Hoogte gebouw tankstation:
tussen 5 en 10 meter
5. Is het tankstation voorzien van brandwerende voorzieningen (30 minuten brandwerende wanden) en maximaal 50% gevelopeningen? :
Nee
6. Afstand tussen gebouw tankstation en LPG vulpunt:
15 meter of meer

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	1.6	128	128	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**128**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	1.2	96	96	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**96**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	1.1	88	88	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**88**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	1	80	80	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**80**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	1	80	80	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**80**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserverend BP
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0.8	64	64	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			**64**	**0**

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Lageweide

Resultaat REVI2007

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	Bestaande situatie volgens conserve
LPG doorzet per jaar (m3)	1000
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Ja

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

		aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
code	scenario	dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	80.00	74.77	0.00	0.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	128.00	128.00	0.00	0.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	128.00	128.00	0.00	0.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	128.00	128.00	0.00	0.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	128.00	128.00	0.00	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	128.00	92.03	0.00	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	128.00	66.13	0.00	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	128.00	34.69	0.00	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	128.00	128.00	0.00	0.00

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

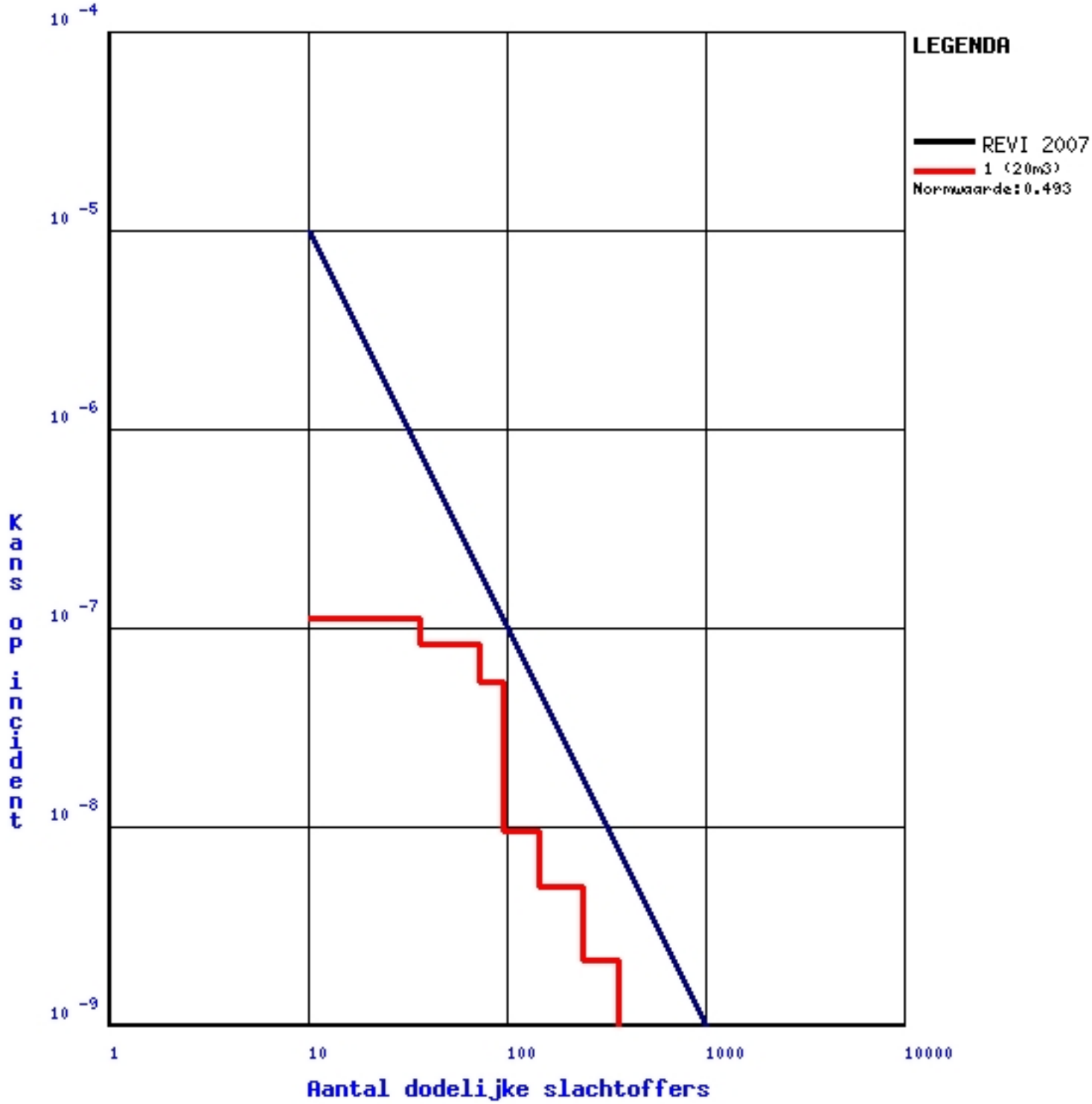
		aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
code	scenario	dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	80.00	3.66	0.00	0.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	96.00	96.00	0.00	0.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	96.00	96.00	0.00	0.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	96.00	96.00	0.00	0.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	96.00	10.30	0.00	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	96.00	0.55	0.00	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	96.00	0.31	0.00	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	96.00	0.04	0.00	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	96.00	96.00	0.00	0.00

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

		aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
code	scenario	dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	64.00	2.71	0.00	0.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	88.00	88.00	0.00	0.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	88.00	88.00	0.00	0.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	88.00	21.03	0.00	0.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	88.00	0.13	0.00	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	88.00	0.25	0.00	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	88.00	0.00	0.00	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	88.00	0.00	0.00	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	88.00	88.00	0.00	0.00

Resultaat grafisch weergegeven

Groepsberekening 1 Bestaande situatie volgens conserverend BP
Groepsberekening 2
Groepsberekening 3
Groepsberekening 4



Toelichting

De grafiek geeft het groepsrisico aan voor de ingevoerde situatie. Het groepsrisico is berekend met de rekenmodule van www.groepsrisico.nl. Deze module is uitsluitend geschikt voor standaardsituaties. De module geeft een indicatie van het groepsrisico. Voor een gedetailleerde berekening dient een risicoanalyse met SAFETI-NL te worden uitgevoerd.

De rekenresultaten kunnen worden gebruikt bij het invullen van de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 12 en 13 van het ''Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Een oordeel over de toelaatbaarheid van het berekende groepsrisico dient te geschieden op basis van alle elementen van de verantwoordingsplicht. Zie hiervoor de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Deze rekenmodule is ontwikkeld door ingenieursbureau Oranjewoud, in samenwerking met het ministerie van VROM en de Vereniging Vloeibaar Gas.

Rekenmodule groepsrisico LPG, versie 2.2

Rapportage

Lage Weide A2 noord 2013 (Basisnet)

Versie: 2.2.0 Build: 503
Releasedatum: 24-8-2012
Datum: 8-3-2013, tijd: 11:03:58

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	Lage Weide A2 noord 2013 (Basisnet)	
Omschrijving	Lage Weide A2 noord 2013 (Basisnet)	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Soesterberg	
Totale lengte van de route	3732	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

Gemiddelde afstand tot de contouren

Contour	Afstand
1/j	m
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	76
10-8	152

Oppervlak onder de contouren

Contour	Oppervlak
1/j	m†
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	583052
10-8	1208693

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	2.2.0 Build: 503	24/08/2012
Parameters	1.2.3	24/08/2012
Weer	1.0	8-3-2013
Scenariobestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	Niet ingevuld	24-8-2012
Helpbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	8-3-2013

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	129000	450000

Rechtsboven	141000	462000

1.4 Algemene gegegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	Lage Weide A2 noord 2013 (Basisnet)
Omschrijving	Basisnet uitgangspunten
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	08/03/2013
Uitgevoerd door	
Analist	J. van Berkel
Telefoon	030-2864331
E-mail	Niet ingevuld
Bedrijf	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

1.4.1 Weer: Soesterberg

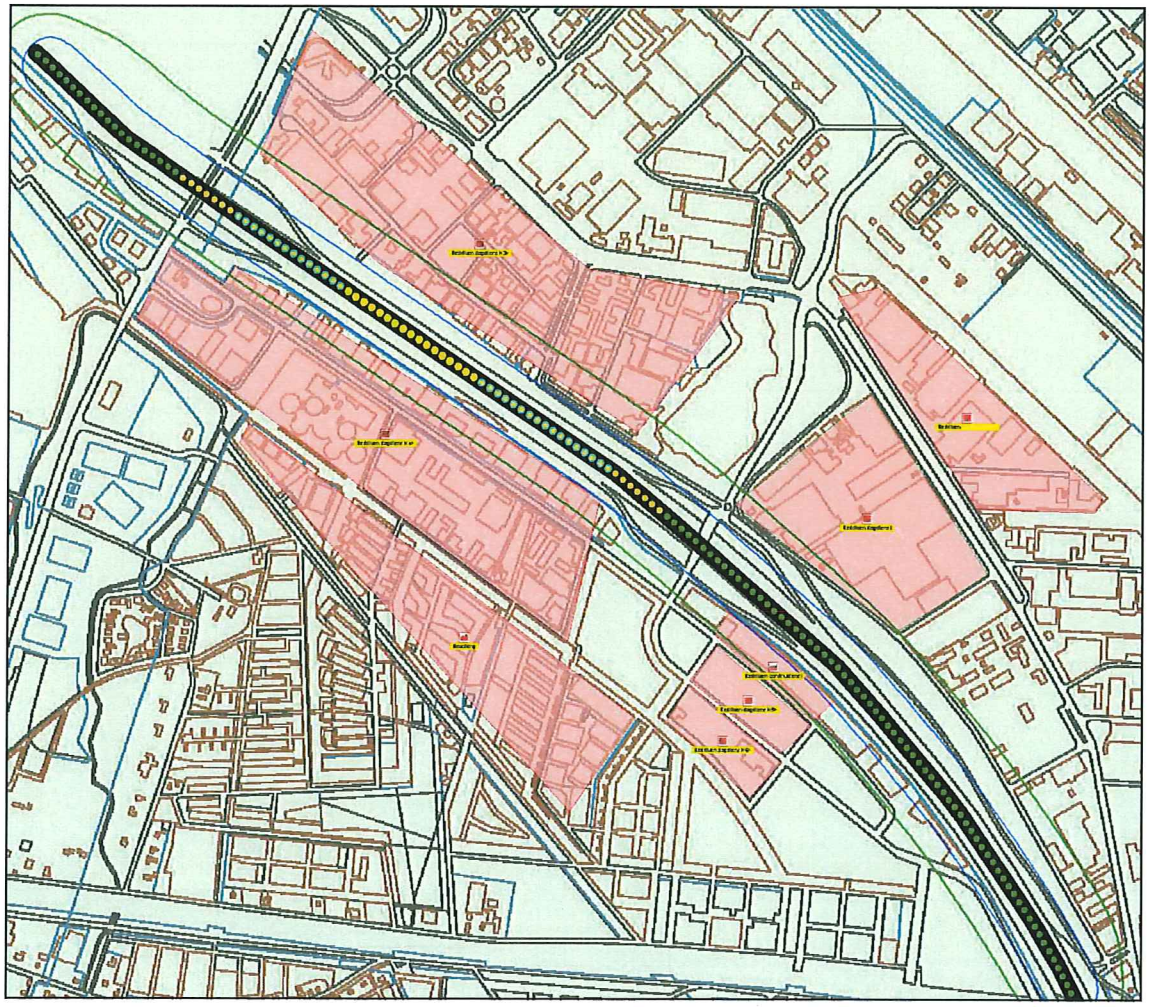
Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Soesterberg	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.34	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		
Meteo gegevens		

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	2,000	1,500	2,600	1,500	0,000	0,000
0:1	o/o	3,700	1,700	2,900	1,400	0,000	0,000
1:1	o/o	2,200	1,200	1,700	1,000	0,000	0,000
1:2	o/o	2,300	1,100	1,600	1,200	0,000	0,000
2:2	o/o	1,600	1,000	1,400	0,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,300	1,300	1,800	0,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	2,000	3,000	1,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	2,500	5,400	3,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,400	1,600	4,700	5,200	0,000	0,000
4:5	o/o	1,500	1,600	3,800	4,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,600	1,300	4,000	2,700	0,000	0,000
5:6	o/o	1,000	1,100	2,200	1,600	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	1,400	1,000	0,300	0,400	2,200
0:1	o/o	0,000	2,200	2,000	0,500	1,300	4,100
1:1	o/o	0,000	1,400	1,700	0,700	1,100	3,000
1:2	o/o	0,000	1,500	1,700	0,700	1,400	3,300
2:2	o/o	0,000	1,400	1,000	0,200	0,500	2,600
2:3	o/o	0,000	2,000	1,800	0,600	0,500	3,100
3:3	o/o	0,000	3,100	2,700	1,100	0,700	3,600
3:4	o/o	0,000	3,000	4,300	2,700	1,000	3,000
4:4	o/o	0,000	2,000	3,500	3,300	0,700	1,800
4:5	o/o	0,000	1,900	2,100	1,800	0,600	1,900
5:5	o/o	0,000	1,300	1,200	0,700	0,300	1,600
5:6	o/o	0,000	1,200	1,100	0,400	0,200	1,500

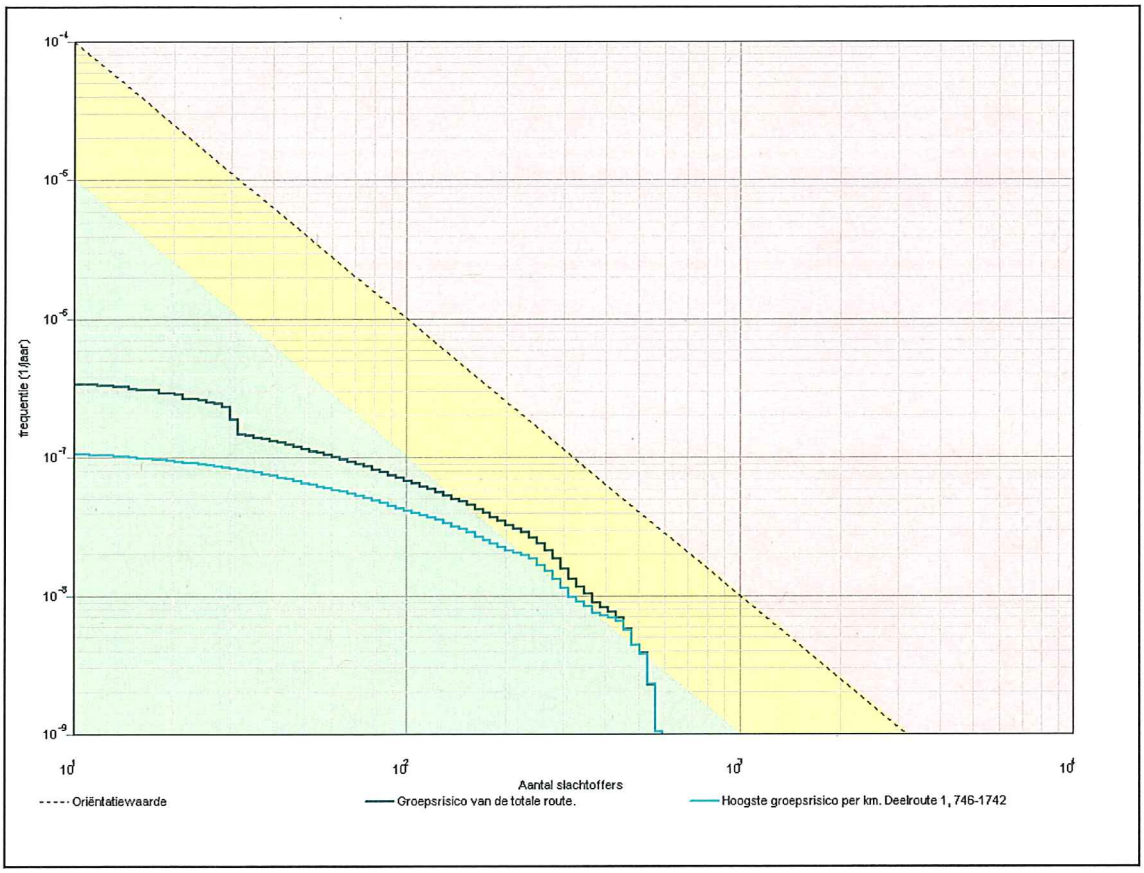
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00162 (276 : 2,1E-008)
Max. N (N:F)	591 (591 : 1,0E-009)
Max. F (N:F)	3,4E-007 (11 : 3,4E-007)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 746-1742
Normwaarde (N:F)	0,00133 (450 : 6,6E-009)
Max. N (N:F)	591 (591 : 1,0E-009)
Max. F (N:F)	1,1E-007 (11 : 1,1E-007)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: Weg

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	A2	
Type wegtraject	Snelweg	
Breedte	45	m
Frequentie (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coordinaten		
Transport van voorgaand traject	Niet waar	

Transport

Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
GF3 (licht ontvlambare gassen)	3012	Tankwagen (brandb. gas)	70	100
Lengte	3732	m		

5 Standaard bebouwing

5.1 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Wall 6	
Aantal mensen		1/ha
Dag	254,68061875089	
Nacht	65,0085663478249	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	26150,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.2 Bevolking

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking	
Omschrijving	Musicalkade	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	80	

Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	220257	m†
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.3 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	LWnoord	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22645472	
Oppervlak	197239	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.4 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	obj 7	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22636752	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22641792	
Oppervlak	35235,9	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.5 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	obj 8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22639632	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	22624992	
Oppervlak	36004,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.6 Bedrijven dagdienst<14>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<14>	
Omschrijving	Mesonweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644352	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22643632	
Oppervlak	139035	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.7 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	Zonnebaan excl kantoren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	160	
Nacht	22646192	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22636592	
Oppervlak	428627	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.8 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	De Wetering	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22641632	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	22645312	
Oppervlak	397528	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	LWnoord	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22645472	
Oppervlak	197239	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.2 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	obj 7	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22636752	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22641792	
Oppervlak	35235,9	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.3 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	obj 8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22639632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22624992	
Oppervlak	36004,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.4 Bedrijven dagdienst<14>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<14>	
Omschrijving	Mesonweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644352	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22643632	
Oppervlak	139035	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.5 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	Zonnebaan excl kantoren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	160	
Nacht	22646192	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22636592	
Oppervlak	428627	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.6 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	De Wetering	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22641632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22645312	
Oppervlak	397528	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7 Bedrijven continue

7.1 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Wall 6	
Aantal mensen		1/ha
Dag	254,68061875089	
Nacht	65,0085663478249	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	26150,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

Rapportage

Lage Weide A2 zuid 2013

Versie: 2.2.0 Build: 503
Releasedatum: 24-8-2012
Datum: 8-3-2013, tijd: 11:43:39

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	Lage Weide A2 zuid 2013	
Omschrijving	Lage Weide A2 zuid 2013	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Soesterberg	
Totale lengte van de route	2435	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

Gemiddelde afstand tot de contouren

Contour	Afstand
1/j	m
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	74
10-8	149

Oppervlak onder de contouren

Contour	Oppervlak
1/j	m†
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	380139
10-8	797163

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	2.2.0 Build: 503	24/08/2012
Parameters	1.2.3	24/08/2012
Weer	1.0	8-3-2013
Scenariobestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	Niet ingevuld	24-8-2012
Helpbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	8-3-2013

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	129000	450000

Rechtsboven	141000	462000

1.4 Algemene gegegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	Lage Weide A2 zuid 2013
Omschrijving	Basisnet uitgangspunten
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	08/03/2013
Uitgevoerd door	
Analist	J. van Berkel
Telefoon	030-2864331
E-mail	Niet ingevuld
Bedrijf	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

1.4.1 Weer: Soesterberg

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Soesterberg	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.34	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		

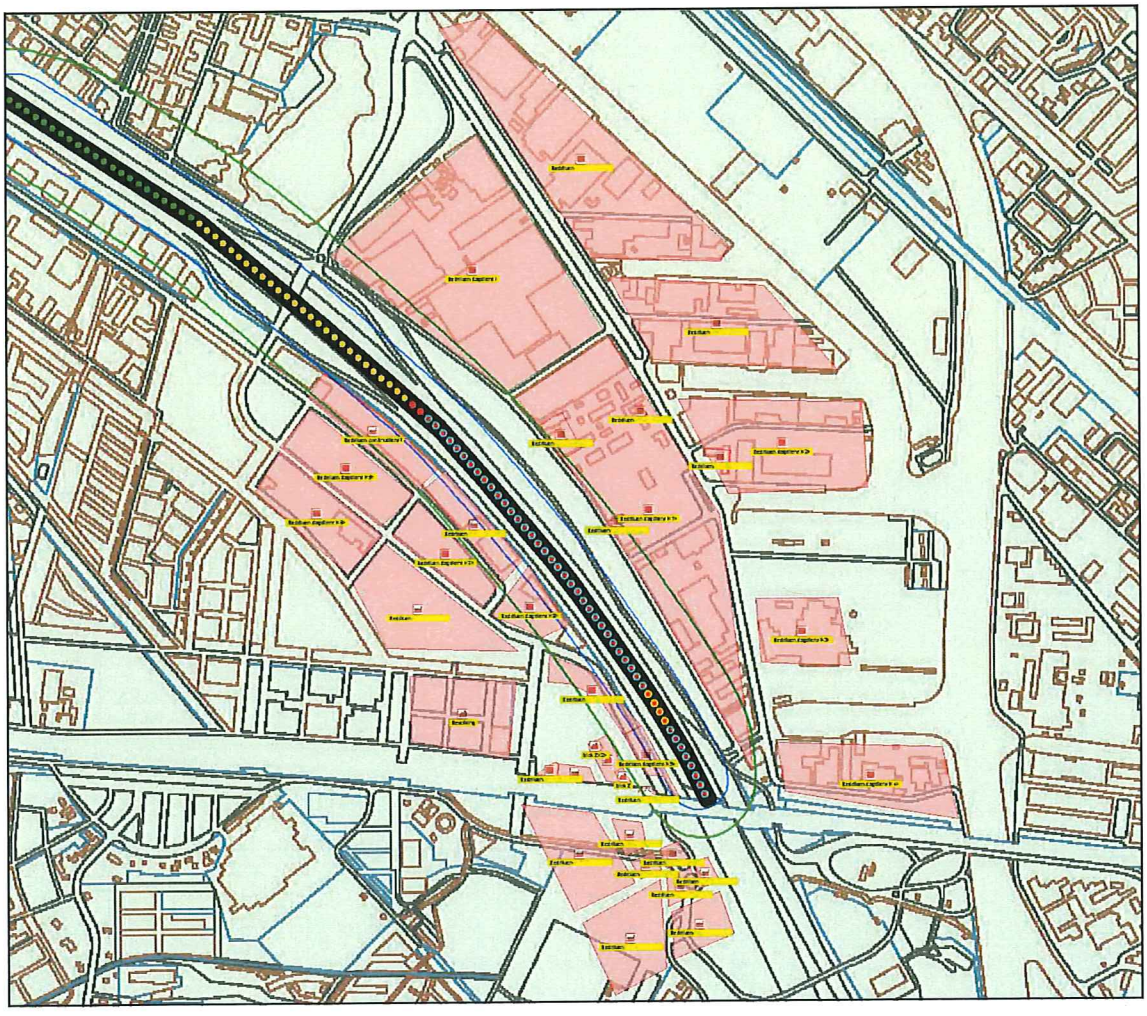
Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	2,000	1,500	2,600	1,500	0,000	0,000
0:1	o/o	3,700	1,700	2,900	1,400	0,000	0,000
1:1	o/o	2,200	1,200	1,700	1,000	0,000	0,000
1:2	o/o	2,300	1,100	1,600	1,200	0,000	0,000
2:2	o/o	1,600	1,000	1,400	0,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,300	1,300	1,800	0,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	2,000	3,000	1,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	2,500	5,400	3,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,400	1,600	4,700	5,200	0,000	0,000
4:5	o/o	1,500	1,600	3,800	4,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,600	1,300	4,000	2,700	0,000	0,000
5:6	o/o	1,000	1,100	2,200	1,600	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	1,400	1,000	0,300	0,400	2,200
0:1	o/o	0,000	2,200	2,000	0,500	1,300	4,100
1:1	o/o	0,000	1,400	1,700	0,700	1,100	3,000
1:2	o/o	0,000	1,500	1,700	0,700	1,400	3,300
2:2	o/o	0,000	1,400	1,000	0,200	0,500	2,600
2:3	o/o	0,000	2,000	1,800	0,600	0,500	3,100
3:3	o/o	0,000	3,100	2,700	1,100	0,700	3,600
3:4	o/o	0,000	3,000	4,300	2,700	1,000	3,000
4:4	o/o	0,000	2,000	3,500	3,300	0,700	1,800
4:5	o/o	0,000	1,900	2,100	1,800	0,600	1,900
5:5	o/o	0,000	1,300	1,200	0,700	0,300	1,600
5:6	o/o	0,000	1,200	1,100	0,400	0,200	1,500

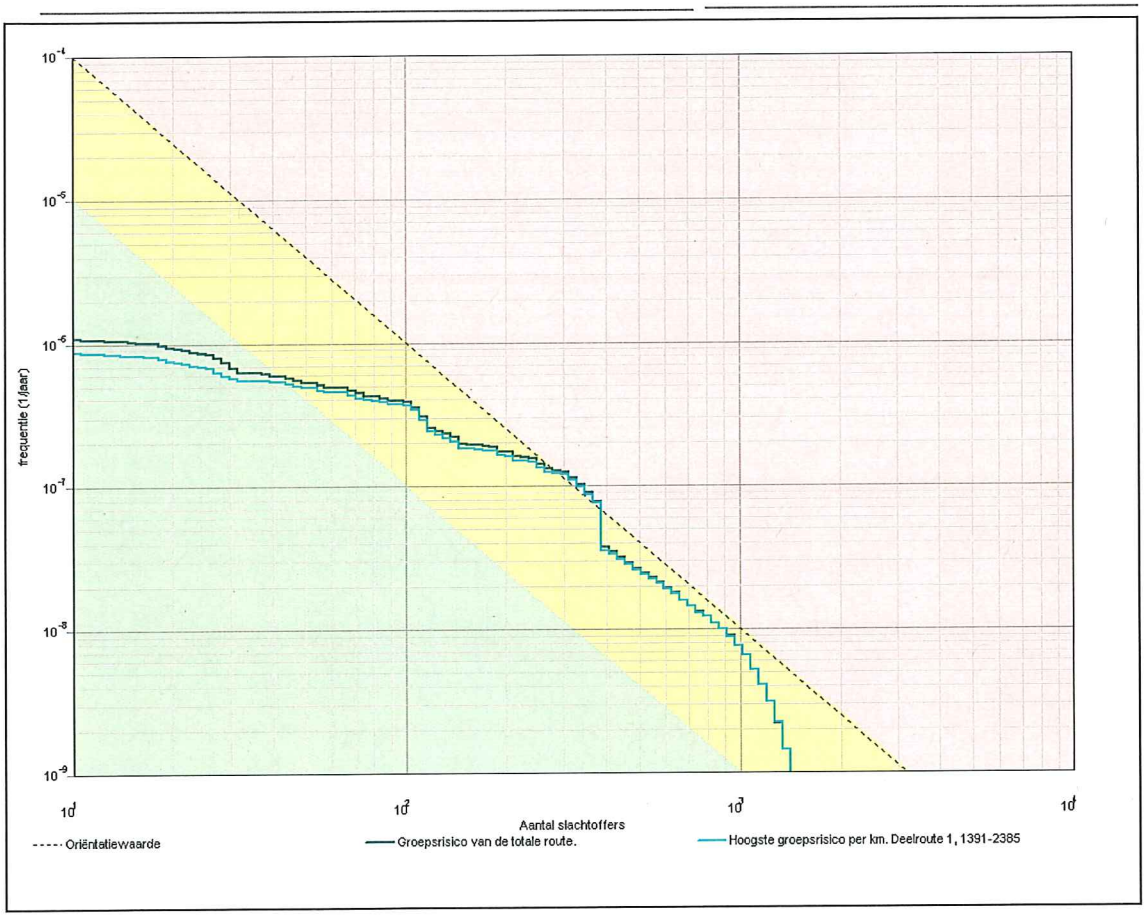
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,01211 (325 : 1,1E-007)
Max. N (N:F)	1411 (1411 : 1,4E-009)
Max. F (N:F)	1,1E-006 (11 : 1,1E-006)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 1391-2385
Normwaarde (N:F)	0,01166 (343 : 9,9E-008)
Max. N (N:F)	1411 (1411 : 1,4E-009)
Max. F (N:F)	8,7E-007 (11 : 8,7E-007)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: Weg

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	A2	
Type wegtraject	Snelweg	
Breedte	45	m
Frequentie (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coordinaten		
Transport van voorgaand traject	Niet waar	

Transport

Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
GF3 (licht ontvlambare gassen)	3012	Tankwagen (brandb. gas)	70	100
Lengte	2435	m		

5 Standaard bebouwing

5.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	LWnoord	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22638512	
Oppervlak	197239	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.2 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	LWKernkade	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22641872	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	22628112	
Oppervlak	83341,8	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.3 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	obj 7	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22639472	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22624992	
Oppervlak	35235,9	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.4 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	LWzuid	
Aantal mensen		1/ha
Dag	42,8027704751111	
Nacht	67858096	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67858496	
Oppervlak	189014	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.5 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	LW UNA	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67859296	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	67859456	
Oppervlak	32880,1	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.6 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	LW Elektronweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	39,9008648096051	
Nacht	67859376	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67844496	
Oppervlak	57893,5	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.7 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	obj 8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67851616	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67848336	
Oppervlak	36004,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.8 Bedrijven dagdienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<7>	
Omschrijving	Health Park 10	
Aantal mensen		1/ha
Dag	122,136243354293	
Nacht	67860176	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	67831136	
Oppervlak	24562,7	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.9 Bedrijven dagdienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<8>	
Omschrijving	obj 12	
Aantal mensen		1/ha
Dag	528,430692942641	
Nacht	67838896	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67831696	
Oppervlak	15139,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.10 Bedrijven dagdienst<9>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<9>	
Omschrijving	obj 14	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1205,92955828819	
Nacht	67840976	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67845456	
Oppervlak	6368,53	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.11 Bedrijven dagdienst<10>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<10>	
Omschrijving	19	
Aantal mensen		1/ha
Dag	984,95682059918	
Nacht	67848096	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	67850896	
Oppervlak	2467,11	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.12 Bedrijven dagdienst<11>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<11>	
Omschrijving	kantorenwand nieuw W2-W5	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1656,73495176453	
Nacht	67841216	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67838016	
Oppervlak	11462,3	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.13 Bedrijven dagdienst<12>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<12>	
Omschrijving	Y2, kantoren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1844,56106576431	
Nacht	67849296	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67851056	
Oppervlak	1084,27	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.14 Bedrijven dagdienst<13>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<13>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67860256	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	67852176	
Oppervlak	77836	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.15 Bedrijven dagdienst<14>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<14>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67850496	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850976	
Oppervlak	139035	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.16 Bedrijven dagdienst<15>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<15>	
Omschrijving	Atoomweg 50	
Aantal mensen		1/ha
Dag	3307,99613591393	
Nacht	67850256	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67845856	
Oppervlak	544,136	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.17 Bedrijven dagdienst<16>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<16>	
Omschrijving	Kernkade 2+8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	957,241828084791	
Nacht	67849216	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	67850576	
Oppervlak	1838,62	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.18 Bedrijven dagdienst<17>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<17>	
Omschrijving	Reactorweg 47+47A	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1130,25524743772	
Nacht	67839456	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850816	
Oppervlak	5264,3	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.19 Bedrijven dagdienst<18>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<18>	
Omschrijving	Reactorweg 25	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1895,01821229586	
Nacht	67847536	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850176	
Oppervlak	844,319	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.20 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Wall 6	
Aantal mensen		1/ha
Dag	254,68061875089	
Nacht	65,0085663478249	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	26150,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.21 Bedrijven continudienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<1>	
Omschrijving	Wall 9	
Aantal mensen		1/ha
Dag	353,753873596882	
Nacht	90,2975353025074	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	18826,6	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.22 Bedrijven continudienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<2>	
Omschrijving	Mesos, 11	
Aantal mensen		1/ha
Dag	162,577136588094	
Nacht	181,88317155793	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	49207,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.23 Bedrijven continudienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<3>	
Omschrijving	15	
Aantal mensen		1/ha
Dag	379,41815322737	
Nacht	266,035177408695	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	36160,6	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.24 Bedrijven continudienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<4>	
Omschrijving	16	
Aantal mensen		1/ha
Dag	335,933532234583	
Nacht	233,460438847376	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	33667,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.25 Bedrijven continudienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<5>	
Omschrijving	17	
Aantal mensen		1/ha
Dag	490,823840565256	
Nacht	133,861047426888	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4706,37	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.26 Bedrijven continudienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<6>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	579,79589651588	
Nacht	512,464760146294	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2673,35	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.27 Bedrijven continudienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<7>	
Omschrijving	20	
Aantal mensen		1/ha
Dag	558,790530398922	
Nacht	520,906426643063	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4223,41	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.28 Bedrijven continudienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<8>	
Omschrijving	21	
Aantal mensen		1/ha
Dag	680,766660580056	
Nacht	744,922680948857	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2805,66	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.29 Bedrijven continudienst<9>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<9>	
Omschrijving	22	
Aantal mensen		1/ha
Dag	311,708662691188	
Nacht	302,975445848547	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	14885,7	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.30 Bedrijven continudienst<11>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<11>	
Omschrijving	parkeren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	23	
Nacht	0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2911,34	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.31 Bevolking

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking	
Omschrijving	wonen obj 13	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/m†
Dag	0,004	
Nacht	0,008	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	42068	m†
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.32 blok Z

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	blok Z	
Omschrijving	blok Z toren 60 m	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/m†
Dag	0,1091	
Nacht	0,2171	

Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	971,809	m†
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.33 blok Z<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	blok Z<2>	
Omschrijving	toren 100m	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/m†
Dag	0,248	
Nacht	0,4944	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	641,176	m†
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.34 Blok Z<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Blok Z<3>	
Omschrijving	laag gedeelte	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/m†
Dag	0,05251	
Nacht	0,105	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4113,62	m†
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.35 Bedrijven continudienst<12>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<12>	
Omschrijving	horeca, blok U	
Aantal mensen		1/ha
Dag	25	
Nacht	20	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Aantal evenementen	5	1/week
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	12	
Nacht	4	
Oppervlak	259,807	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	LWnoord	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22638512	
Oppervlak	197239	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.2 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	LWKernkade	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22641872	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22628112	
Oppervlak	83341,8	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.3 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	obj 7	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	22639472	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22624992	
Oppervlak	35235,9	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.4 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	LWzuid	
Aantal mensen		1/ha
Dag	42,8027704751111	
Nacht	67858096	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67858496	
Oppervlak	189014	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.5 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	LW UNA	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67859296	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67859456	
Oppervlak	32880,1	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.6 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	LW Elektronweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	39,9008648096051	
Nacht	67859376	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67844496	
Oppervlak	57893,5	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.7 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	obj 8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67851616	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67848336	
Oppervlak	36004,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.8 Bedrijven dagdienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<7>	
Omschrijving	Health Park 10	
Aantal mensen		1/ha
Dag	122,136243354293	
Nacht	67860176	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67831136	
Oppervlak	24562,7	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.9 Bedrijven dagdienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<8>	
Omschrijving	obj 12	
Aantal mensen		1/ha
Dag	528,430692942641	
Nacht	67838896	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67831696	
Oppervlak	15139,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.10 Bedrijven dagdienst<9>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<9>	
Omschrijving	obj 14	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1205,92955828819	
Nacht	67840976	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67845456	
Oppervlak	6368,53	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.11 Bedrijven dagdienst<10>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<10>	
Omschrijving	19	
Aantal mensen		1/ha
Dag	984,95682059918	
Nacht	67848096	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850896	
Oppervlak	2467,11	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.12 Bedrijven dagdienst<11>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<11>	
Omschrijving	kantorenwand nieuw W2-W5	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1656,73495176453	
Nacht	67841216	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67838016	
Oppervlak	11462,3	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.13 Bedrijven dagdienst<12>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<12>	
Omschrijving	Y2, kantoren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1844,56106576431	
Nacht	67849296	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67851056	
Oppervlak	1084,27	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.14 Bedrijven dagdienst<13>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<13>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67860256	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67852176	
Oppervlak	77836	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.15 Bedrijven dagdienst<14>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<14>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40	
Nacht	67850496	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850976	
Oppervlak	139035	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.16 Bedrijven dagdienst<15>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<15>	
Omschrijving	Atoomweg 50	
Aantal mensen		1/ha
Dag	3307,99613591393	
Nacht	67850256	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67845856	
Oppervlak	544,136	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.17 Bedrijven dagdienst<16>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<16>	
Omschrijving	Kernkade 2+8	
Aantal mensen		1/ha
Dag	957,241828084791	
Nacht	67849216	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850576	
Oppervlak	1838,62	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.18 Bedrijven dagdienst<17>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<17>	
Omschrijving	Reactorweg 47+47A	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1130,25524743772	
Nacht	67839456	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850816	
Oppervlak	5264,3	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.19 Bedrijven dagdienst<18>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<18>	
Omschrijving	Reactorweg 25	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1895,01821229586	
Nacht	67847536	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	67850176	
Oppervlak	844,319	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7 Bedrijven continue

7.1 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Wall 6	
Aantal mensen		1/ha
Dag	254,68061875089	
Nacht	65,0085663478249	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	26150,4	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.2 Bedrijven continudienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<1>	
Omschrijving	Wall 9	
Aantal mensen		1/ha
Dag	353,753873596882	
Nacht	90,2975353025074	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	18826,6	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.3 Bedrijven continudienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<2>	
Omschrijving	Mesos, 11	
Aantal mensen		1/ha
Dag	162,577136588094	
Nacht	181,88317155793	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	49207,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.4 Bedrijven continudienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<3>	
Omschrijving	15	
Aantal mensen		1/ha
Dag	379,41815322737	
Nacht	266,035177408695	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	36160,6	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.5 Bedrijven continudienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<4>	
Omschrijving	16	
Aantal mensen		1/ha
Dag	335,933532234583	
Nacht	233,460438847376	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	33667,4	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.6 Bedrijven continudienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<5>	
Omschrijving	17	
Aantal mensen		1/ha
Dag	490,823840565256	
Nacht	133,861047426888	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4706,37	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.7 Bedrijven continudienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<6>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	579,79589651588	
Nacht	512,464760146294	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2673,35	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.8 Bedrijven continudienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<7>	
Omschrijving	20	
Aantal mensen		1/ha
Dag	558,790530398922	
Nacht	520,906426643063	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4223,41	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.9 Bedrijven continudienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<8>	
Omschrijving	21	
Aantal mensen		1/ha
Dag	680,766660580056	
Nacht	744,922680948857	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2805,66	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.10 Bedrijven continudienst<9>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<9>	
Omschrijving	22	
Aantal mensen		1/ha
Dag	311,708662691188	
Nacht	302,975445848547	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	14885,7	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.11 Bedrijven continudienst<11>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<11>	
Omschrijving	parkeren	
Aantal mensen		1/ha
Dag	23	
Nacht	0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2911,34	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

8 Evenementen werkweek

8.1 Bedrijven continudienst<12>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<12>	
Omschrijving	horeca, blok U	
Aantal mensen		1/ha
Dag	25	
Nacht	20	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Aantal evenementen	5	1/week
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	12	
Nacht	4	
Oppervlak	259,807	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

Rapportage

EV Spoor Lage Weide Noord

Versie: 2.2.0 Build: 503
Releasedatum: 24-8-2012
Datum: 8-3-2013, tijd: 10:13:18

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	EV Spoor Lage Weide Noord	
Omschrijving	EV Spoor Lage Weide Noord	
Modaliteit	Spoor	
Weerfile	Soesterberg	
Totale lengte van de route	5362	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

Gemiddelde afstand tot de contouren

Contour 1/j	Afstand m
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	12
10-8	72

Oppervlak onder de contouren

Contour 1/j	Oppervlak m†
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	127367
10-8	792548

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	2.2.0 Build: 503	24/08/2012
Parameters	1.2.3	24/08/2012
Weer	1.0	25-2-2013
Scenariobestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	Niet ingevuld	24-8-2012
Helpbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	8-3-2013

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	127500	450000

Rechtsboven	139500	462000

1.4 Algemene gegegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	EV Spoor Lage Weide Noord
Omschrijving	
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	08/03/2013
Uitgevoerd door	
Analist	J. van Berkel
Telefoon	030-2864679
E-mail	Niet ingevuld
Bedrijf	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

1.4.1 Weer: Soesterberg

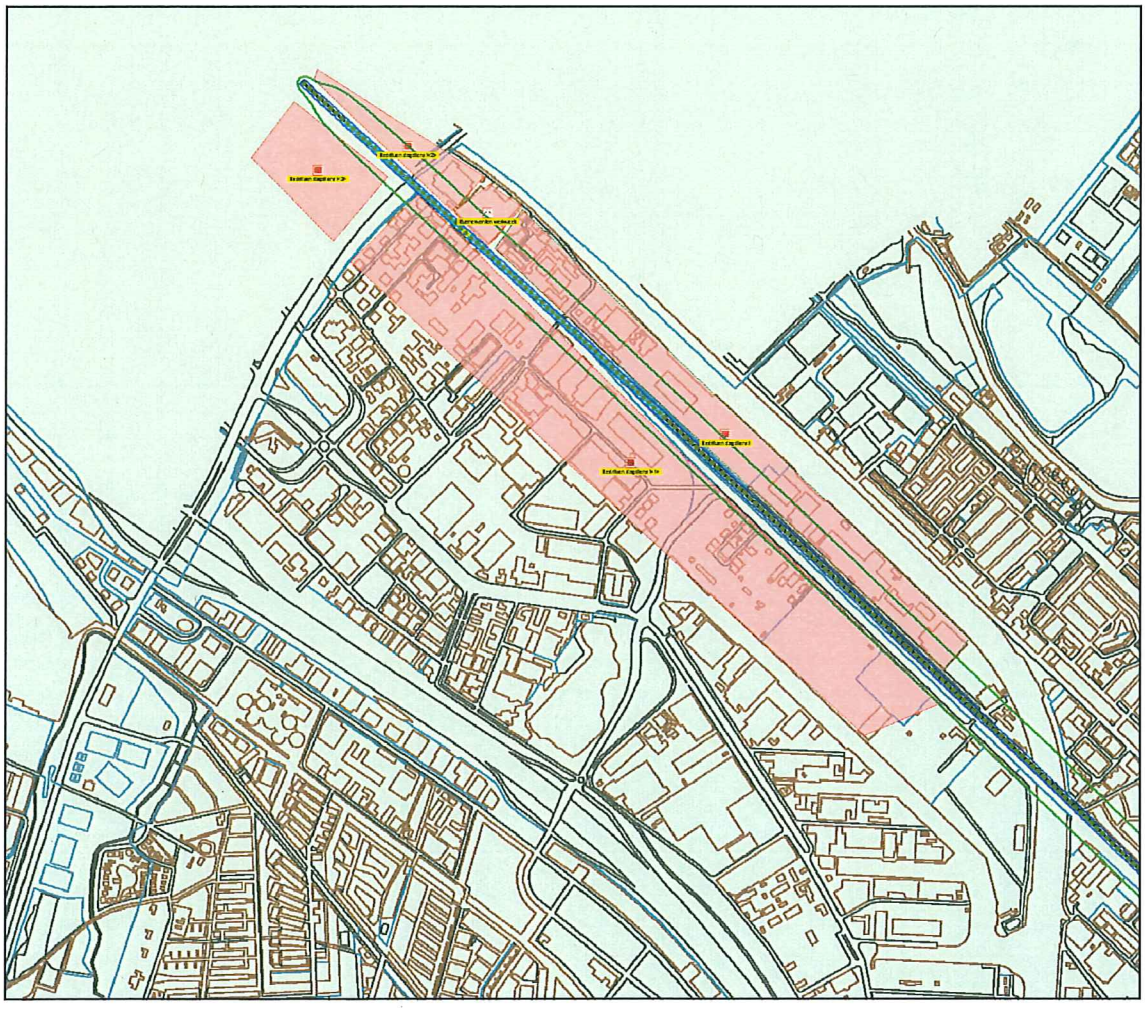
Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Soesterberg	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.34	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		
Meteo gegevens		

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	2,000	1,500	2,600	1,500	0,000	0,000
0:1	o/o	3,700	1,700	2,900	1,400	0,000	0,000
1:1	o/o	2,200	1,200	1,700	1,000	0,000	0,000
1:2	o/o	2,300	1,100	1,600	1,200	0,000	0,000
2:2	o/o	1,600	1,000	1,400	0,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,300	1,300	1,800	0,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	2,000	3,000	1,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	2,500	5,400	3,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,400	1,600	4,700	5,200	0,000	0,000
4:5	o/o	1,500	1,600	3,800	4,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,600	1,300	4,000	2,700	0,000	0,000
5:6	o/o	1,000	1,100	2,200	1,600	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	1,400	1,000	0,300	0,400	2,200
0:1	o/o	0,000	2,200	2,000	0,500	1,300	4,100
1:1	o/o	0,000	1,400	1,700	0,700	1,100	3,000
1:2	o/o	0,000	1,500	1,700	0,700	1,400	3,300
2:2	o/o	0,000	1,400	1,000	0,200	0,500	2,600
2:3	o/o	0,000	2,000	1,800	0,600	0,500	3,100
3:3	o/o	0,000	3,100	2,700	1,100	0,700	3,600
3:4	o/o	0,000	3,000	4,300	2,700	1,000	3,000
4:4	o/o	0,000	2,000	3,500	3,300	0,700	1,800
4:5	o/o	0,000	1,900	2,100	1,800	0,600	1,900
5:5	o/o	0,000	1,300	1,200	0,700	0,300	1,600
5:6	o/o	0,000	1,200	1,100	0,400	0,200	1,500

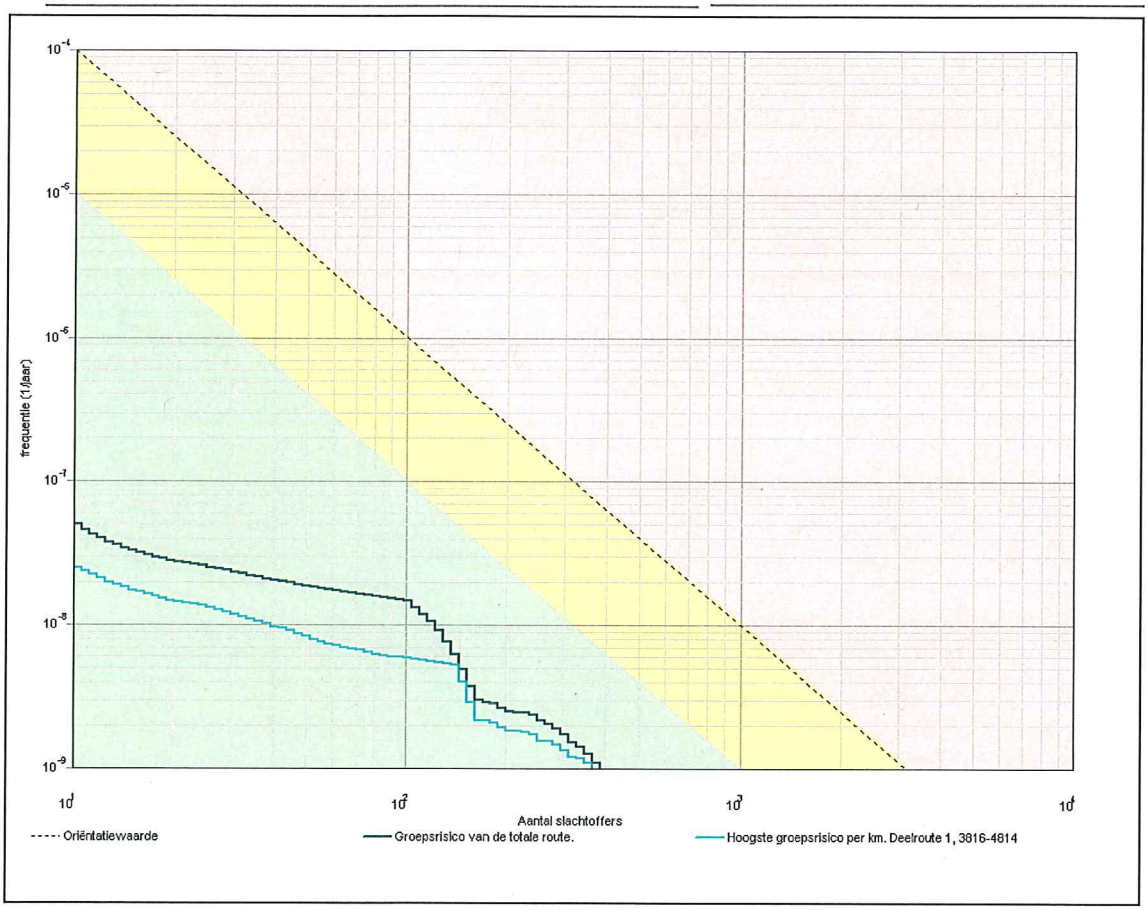
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00017 (362 : 1,3E-009)
Max. N (N:F)	383 (383 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	5,0E-008 (11 : 5,0E-008)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 3816-4814
Normwaarde (N:F)	0,00014 (362 : 1,1E-009)
Max. N (N:F)	362 (362 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	2,5E-008 (11 : 2,5E-008)

4 Route en transportgegevens

4.1 Spoorroute: Spoor

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	Utrecht-Amsterdam	
Type spoorwegtraject	Hoge snelheid	
Breedte	10	m
Frequentie (1/vtg.km)	3,300E-008	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coordinaten		
Transport van voorgaand traject	Niet waar	

Transport

Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o	Aantal C3 wagons
C3 (zeer brandbare vloeistoffen)	2750	SKW vloeistof	33	71,4	NVT
A (brandbare gassen)	600	SKW druk (blok trein)	33	71,4	NVT
D4 (zeer giftige vloeistoffen)	100	SKW zeer giftige vloeistof	33	71,4	NVT
D3 (giftige vloeistoffen)	200	SKW zeer giftige vloeistof	33	71,4	NVT
B2 (giftige gassen)	200	SKW druk (bont trein)	33	71,4	2

Wissels	Nee	
Lengte	5362	m

5 Standaard bebouwing

5.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	Sophialaan	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22643792	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22643712	
Oppervlak	304164	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.2 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	Isotopenweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22638992	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644112	
Oppervlak	688997	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.3 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	Westkanaaldijk	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644432	
Oppervlak	64081,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.4 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	nijverheidsweg, Maarssenbroek	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22644832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644752	
Oppervlak	104623	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.5 Evenementen werkweek

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Evenementen werkweek	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	411,055424261261	
Nacht	411,055424261261	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	5	1/week
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	8	
Nacht	3	
Oppervlak	24327,6	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	Sophialaan	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22643792	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22643712	
Oppervlak	304164	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.2 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	Isotopenweg	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22638992	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644112	
Oppervlak	688997	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.3 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	Westkanaaldijk	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22644512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644432	
Oppervlak	64081,2	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.4 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	nijverheidsweg, Maarssenbroek	
Aantal mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	22644832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	22644752	
Oppervlak	104623	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7 Evenementen werkweek

7.1 Evenementen werkweek

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Evenementen werkweek	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	411,055424261261	
Nacht	411,055424261261	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	5	1/week
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	8	
Nacht	3	
Oppervlak	24327,6	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

Bijlage 3 Waterparagraaf

Aan		**Datum**	30-09-2022
		Van	
Onderwerp	Waterparagraaf Zuilen	**Doorkiesnummer**	030-2864407
		E-mail	

1 Inleiding

Deze waterparagraaf is opgesteld voor een conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een wateropgave.

2 Aanleiding

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties voor de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

3 Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Interim Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 april 2021);
- Gemeentelijk beleid: De visie Water en Riolering (in werking getreden februari 2022) [1], de visie Klimaatadaptatie (in werking getreden februari 2022);

[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in de visie Water en Riolering. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage, uitgave 2021, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

- Waterschapsbeleid HDSR: Waterwet, Waterbeheerprogramma 2022-2027, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam HDSR, Beleidsregels Keur 2019[2].

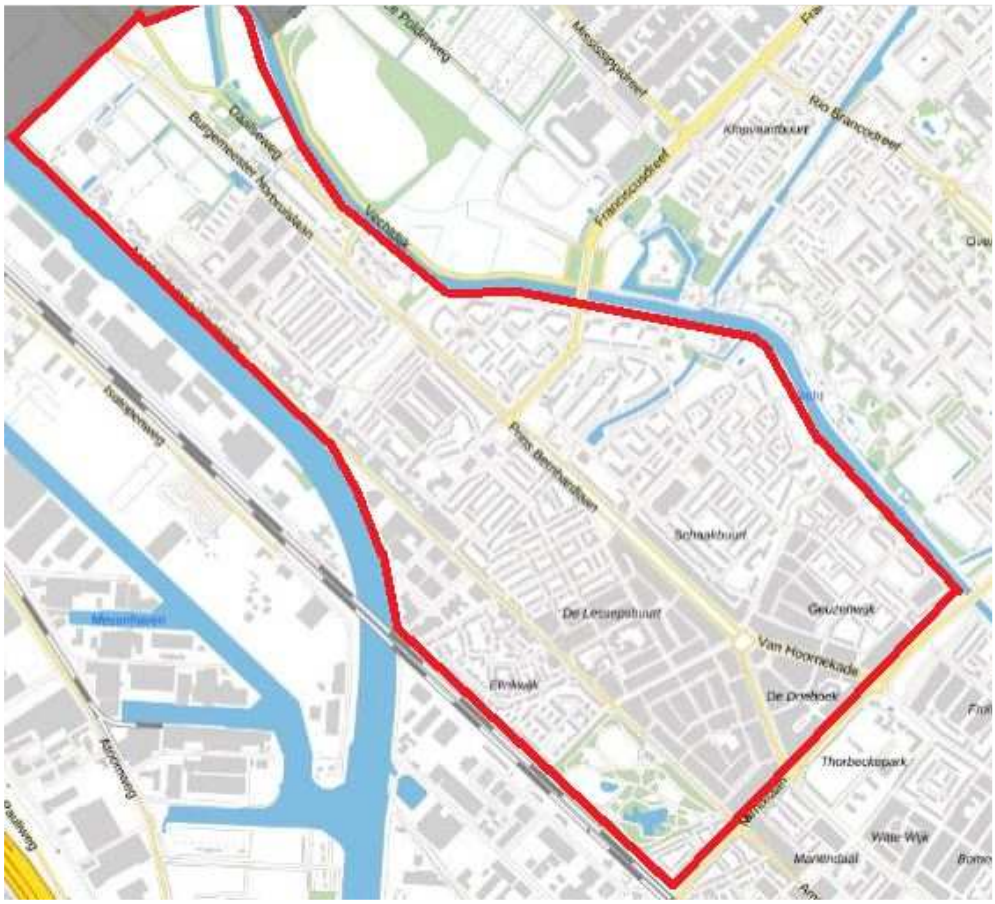
Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager:	Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte - Omgevingsrecht
Opsteller:	Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven - Stadsingenieurs
Adviseurs:	Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)
	Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven - Beheer openbare Ruimte en Gebouwen (beheerder riolering, oppervlaktewater)

4 Plangebied

Zuilen is een wijk in noord-west Utrecht. De wijk wordt begrensd aan de zuid-westzijde door het Amsterdam Rijn Kanaal en de spoorlijn Amsterdam - Utrecht, aan de zuid-oostzijde door de Marnixlaan, aan de noord-oostzijde door de Vecht en aan de noord-westzijde door de gemeente grens met Maarssen.



Figuur 1: Ligging plangebied

[2] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

5 Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.
Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m^3 per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Watervergunning – Keur

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

In het kader van het rioleringsplan dient als de plannen concreter worden, te worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater zal worden aangebracht waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd dient te worden.

6 Waterhuishouding



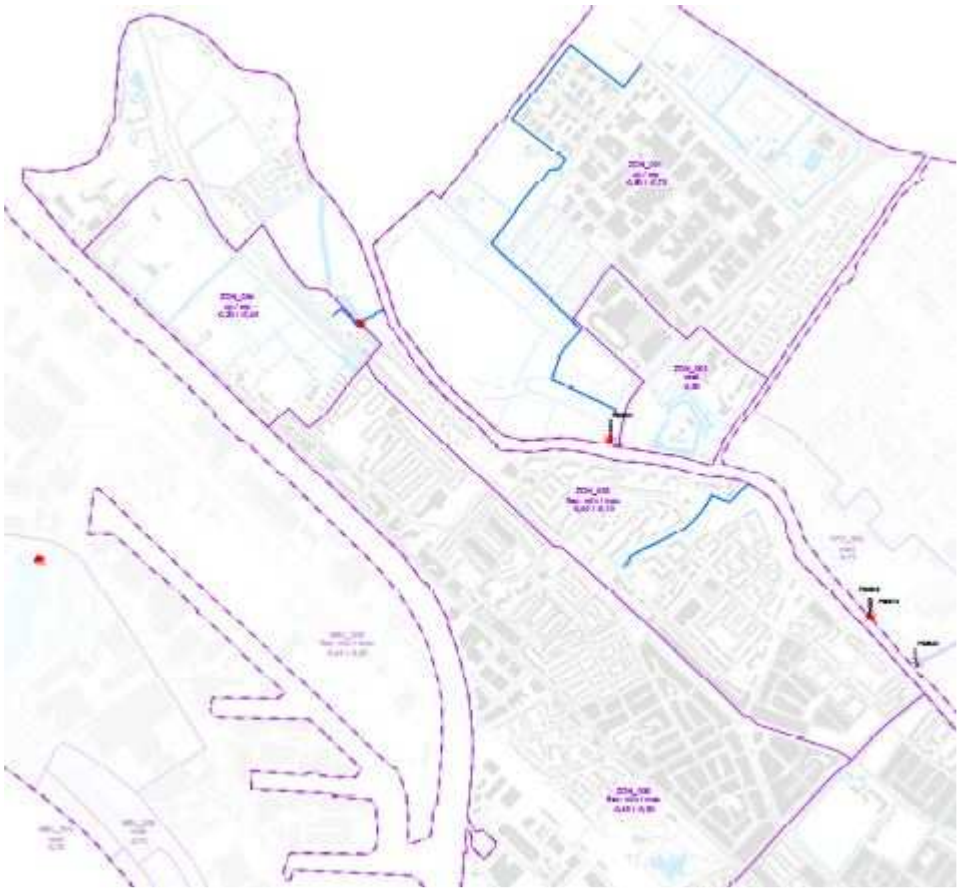
Figuur 2: Oppervlaktewater binnen de wijk Zuilen (bron: HDSR Legger Oppervlaktewater 2020)

Oppervlaktewater

Zoals in figuur 2 te zien ligt ten westen van Zuilen het Amsterdam Rijn Kanaal. Aan de oostzijde van Zuilen ligt de Vecht. In de wijk Zuilen ligt heel weinig oppervlaktewater. Midden in Zuilen ter hoogte van het Niftarlakeplantsoen ligt oppervlaktewater en in het gebied Zuilense Vecht tegen Maarssen aan. Aan de zuidwestzijde van Zuilen, in het Julianapark, liggen twee geïsoleerde parkvijvers.
Als er binnen het plangebied watergangen worden gedempt, dan moeten deze minimaal één op één gecompenseerd worden (eis HDSR). Compensatie van de demping vindt bij voorkeur plaats binnen het plangebied en peilgebied.

Het Amsterdam Rijn Kanaal is in eigendom bij Rijkswaterstaat (RWS). RWS is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergang. De Vecht is in eigendom van waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV). AGV is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergang. De watergang langs het Niftarlakeplantsoen en het oppervlaktewater in Zuilense Vecht zijn in eigendom van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). HDSR is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergang. De geïsoleerde vijvers in het Julianapark zijn in eigendom van Gemeente Utrecht (GU). GU is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze vijvers.

Peilgebieden



Figuur 3: peilgebieden in Zuilen (bron: peilbesluit Zuilen en Overvecht Noord HDSR)

Het plangebied valt binnen het peilbesluit Zuilen en Overvecht Noord. In de wijk Zuilen liggen een drietal peilgebieden (figuur 3):

- ZON_005 gelegen aan de zuidwestzijde met flexibel peil, min -0,45 en een max van -0,30 m.
- ZON_003 gelegen aan de noord en noordwestzijde met een flexibel peil, min -0,40 m en een max van -0,10 m.
- ZON_004 gelegen aan de westzijde met een flexibel peil, ZP -0,20 m en WP -0,40 m.

Waterkeringen

Er bevinden zich waterkeringen binnen de wijk Zuilen.
De kade langs het Amsterdam Rijnkanaal is een waterkering. Deze kering is in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat. De kade heeft vanaf de waterlijn een beschermingszone van 35 meter. De beschermingszone bestaat uit een kernzone van 25 meter vanaf de waterlijn (damwand, voor de waterstaatkundige functie) met daarachter een vrijwaringszone van 10 meter (relevant vanuit veiligheid). In de kernzone mag niet gebouwd worden. Binnen de beschermingszone is meer mogelijk een en ander in overleg met de beheerder.

Waterkwaliteit

Voor waterkwaliteit zijn er regionaal en door het waterschap doelen vastgesteld.
De waterkwaliteit en ecologie van het oppervlaktewater mag niet achteruit gaan ten gevolge van ruimtelijke ingrepen

De gemeente streeft daarom conform het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. De waterkwaliteit en ecologie van het oppervlaktewater mag niet achteruit gaan ten gevolge van ruimtelijke ingrepen. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal verband (Netwerk Water en Klimaat) en in de visie Water en Riolering van de Gemeente Utrecht.

Voor grotere wateren, denk aan het Amsterdam Rijnkanaal, zijn er landelijk KRW doelen opgesteld die bepalen of de waterkwaliteit goed is. Voor al het overige water, waaronder omliggende watergangen, zijn waterkwaliteitsdoelen opgesteld door waterschap en gemeente samen. Deze zijn vastgelegd in het Bodem en Waterprogramma van de provincie. Er is daarbij vastgesteld of het doel: “laag”, “zichtbaar”, “levendig” of “natuurlijk” is. Door HDSR en Gemeente Utrecht zijn gedetailleerder doelen vastgesteld. De huidige ambitie is dat alle wateren in 2027 minimaal voldoen aan het streefbeeld “zichtbaar”. Hiertoe moet een inspanning worden geleverd. De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het voorkomen van bronnen van vervuiling van het oppervlaktewater dragen bij aan het streefdoel “zichtbaar”. Ten behoeve van een goede waterkwaliteit en ecologie is verbinding van waterpartijen van belang. Zo ook bij aan te leggen natuurvriendelijke oevers zodat een ecologische verbinding ontstaat.

7 Grondwater

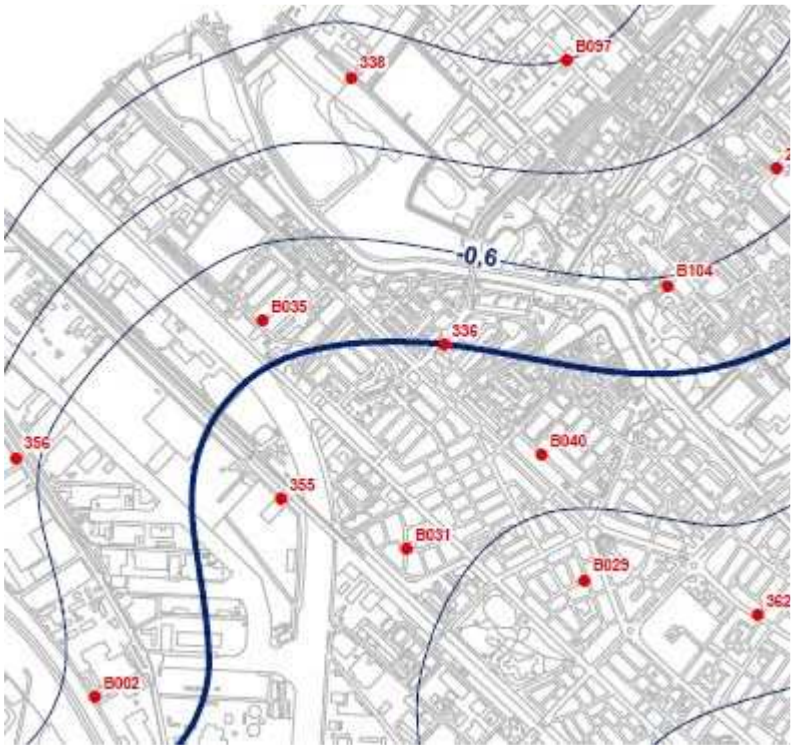
1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.
De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2019).

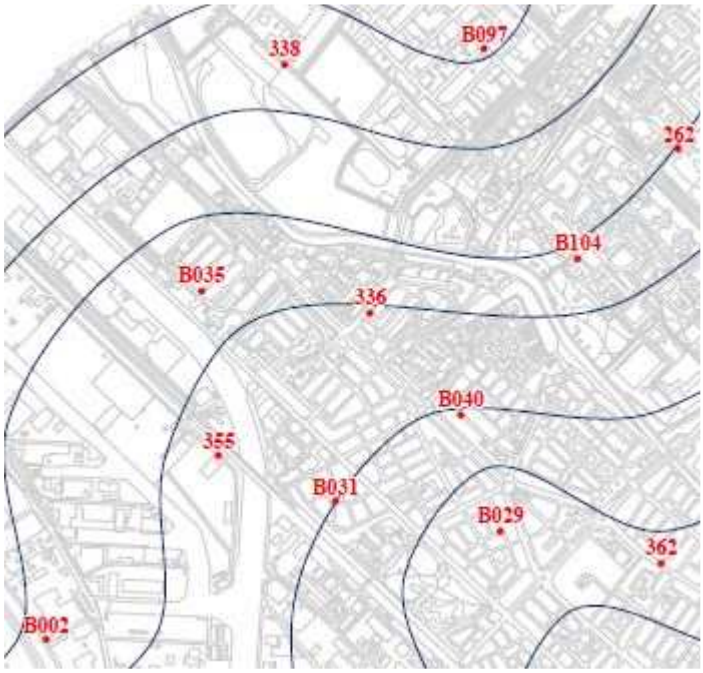
Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie verondersteld:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG), zie figuur 4;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG), zie figuur 5;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG), zie figuur 6;

De grondwaterstroming in het plangebied is van zuidoost naar noordwest en varieert in natte perioden.



Figuur 4: Gemiddeld lage grondwaterstand binnen Zuilen (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)



Figuur 5: Gemiddelde grondwaterstand binnen Zuilen (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)



Figuur 6: Gemiddeld hoge grondwaterstand binnen Zuilen (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Zowel de ontwateringsdiepte als de drooglegging voldoen aan de gestelde norm in Zuilen.

OBES onttrekking en lozing

Voor open (WKO) bodemenergiesystemen die permanent grondwater onttrekken is altijd een vergunning nodig in het kader van de Waterwet. De provincie verleent de watervergunning voor de onttrekking op basis van de Waterwet. Voor het verkrijgen van een vergunning worden de potentiële milieu hygiënische en hydraulische gevolgen van het open systeem onderzocht en waar mogelijk beperkt of voorkomen. Met het Wijzigingsbesluit bodemenergiesystemen worden er via instructieregels voorschriften aan de vergunning verbonden, die onder meer toezien op de retourtemperatuur en energiebalans. De vergunning vervult daarmee een belangrijke rol in de borging van de kwaliteit van bodem en grondwater.

Bij de aanleg en het onderhoud van bodemenergiesystemen komt afvalwater vrij. Er worden twee typen afvalwater onderscheiden:

- Afvalwater dat vrijkomt bij het boren van de gaten in de bodem voor de aanleg van bodemenergiesystemen;
- Afvalwater dat vrijkomt bij het ontwikkelen en beheer van open bodemenergiesystemen.

Voor het tijdelijk of permanent lozen van (afval)water dienen de voorwaarden gehanteerd te worden, zoals die hierboven beschreven staan.

In het ontwerp van de gebouw- en terreininstallaties en (eventueel) perceel aansluitleidingen van ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige lozingen ten behoeve van aanleg van en onderhoud aan (eventuele) bodemenergiesystemen. Dit geldt zowel voor leidingwerk dat nodig is om te kunnen lozen als om ruimte voor eventuele zuiveringsvoorzieningen. Kennis van het toekomstige lozingsdebiet en de verwachte kwaliteit van lozingswater is hiervoor noodzakelijk. Indien geen oppervlaktewater nabij is, kan (onder voorwaarden) geloosd worden op een openbaar schoonwaterriool. Zowel het reserveren van ruimte voor zuiveringsvoorzieningen als het aanpassen van en/ of het aanleggen van leidingsystemen in openbare ruimte kan hiervoor noodzakelijk zijn en dient in dat geval onderdeel van de ontwikkeling te zijn.

Rendementsverlies als gevolg van tijdelijke grondwateronttrekkingen voor de bouw van ondergrondse infrastructuur of bouwwerken geeft de eigenaar of houder van de OBES geen recht op compensatie.

Inzicht in de grondwaterfluctuaties is belangrijk voor mogelijke gevolgen van de bovengrondse inrichting, met name voor bomen, belangrijk is dat deze fluctuaties in het invloed gebied inzichtelijk zijn om schadelijke gevolgen in te kunnen schatten.

Drainage

Eventuele perceeldrainage mag niet worden aangesloten op de openbare riolering. Voor lozen van drainagewater (=grondwater) in het oppervlaktewater is een afzonderlijke toestemming noodzakelijk.

8 Riolering

In de wijk Zuilen ligt vrijwel overal een gemengd stelsel. In enkele buurten ligt een gescheiden stelsel en in het buitengebied richting Maarssen ligt drukriolering. Het vuilwater en hemelwater stroomt onder vrij verval naar een gemaal. Vanuit hier wordt het afvalwater en hemelwater middels een persleiding verpompt naar een volgend vrijvervalstelsel, waardoor het water naar de zuivering in Overvecht stroomt.

Bij toekomstige bouwontwikkelingen binnen de wijk Zuilen moet het hemelwater gescheiden aangeboden worden. Het hemelwater kan aangesloten worden op een aan te leggen hemelwaterstelsel, maar ook op een berging met overstort naar het oppervlaktewater.

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de Omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit Bouw. In de aanvraag om Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Onder meer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater die op riolering kan en mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.
Het hemelwater mag niet aangesloten worden op het gemengde stelsel.

9 Wateropgave

Omdat dit een conserverend bestemmingsplan betreft, is er geen directe wateropgave als gevolg van een ontwikkeling. Hieronder staan de algemene beleidsuitgangspunten ten aanzien van het waterbeleid.

Wateropgave volgens de Keur HDSR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m^2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Bij meer dan 500 m^2 toename van verhard oppervlak zullen er compensatiemaatregelen uitgevoerd dienen te worden. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak of als het uitgevoerd wordt in oppervlaktewater, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding.

Wateropgave volgens de Water- en Klimaatvisie Gemeente Utrecht

Naast de wateropgave uit de KEUR is er ook een ambitie in de vorm van een waterbergingseis van de Gemeente Utrecht afkomstig uit de Visie water en riolering en Visie klimaatadaptatie.
De waterbergingseis is het realiseren van 15 mm berging t.o.v. het verhard oppervlak in een bouwontwikkeling.

De eis met de hoogste bergingsopgave is maatgevend voor de inrichting van de bergingsopgave in een bouwontwikkeling in de wijk Zuilen.

10 Klimaatadaptatie en klimaatstresstest

In een complexe en dichtbevolkte stad als Utrecht is het belangrijk om bewust om te gaan met de leefomgeving in de stad. Met weersextremen in het vooruitzicht (KNMI'14 scenario's) zijn de keuzes die nu gemaakt worden van belang voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad. De omgang met hemelwater, droogte en hitte zijn hierin van levensbelang om een weerbare en gezonde stad te realiseren.

Voor de openbare ruimte ligt het ambitieniveau van de Gemeente Utrecht ten aanzien van klimaatadaptatie, water en duurzaamheid hoog. In de visies worden de ambities voorgesteld.
Een van de belangrijke principes is de opgave voor klimaatadaptatie samen te laten gaan met de groenopgave. Denk aan blauwgroene daken, gevelgroen, schaduw door bomen tegen hittestress, natuurvriendelijke oevers die ruimte geven voor waterberging en biodiversiteit.
Hieronder staan de ontwerpeisen omschreven hoe de Gemeente Utrecht haar zorgplichten conform Wet- & regelgeving in wil vullen.

- **Openbare ruimte en nieuwbouw/grootschalige verbouwingen**

Hemelwater en droogte

Voor een juiste verwerking of afvoer van hemelwater hanteert de Gemeente Utrecht op grond van Wet Milieubeheer artikel 10.29a een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare

ruimte en op particuliere percelen. Op basis van deze voorkeursvolgorde moet afvloeiend hemelwater, indien redelijkerwijs mogelijk, worden verwerkt of geloosd door:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;

Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes:

6. Lozing in een vuilwaterriool.

Eis	*Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem.*
Doel	Het doel is om de sponswerking van de bodem te vergroten en om verdroging bij te weinig, en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan.
Dit brengen we in kaart door	Het maken van een risico inschatting m.b.v. het stroomschema.
Dit realiseren we door de volgende ontwerp uitgangspunten	- Berging van 15 mm gerekend over het verharde oppervlak in infiltratievoorzieningen of maatwerkberekeningen. Tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm ook deze 90% kan behalen. - Volgen van de voorkeursvolgorde voor lozing van hemelwater - Groen, tenzij en daardoor minimale hoeveelheid verharding

Figuur 7: Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vasthouden

Uitwerking maatregelen ter uitvoering van de 15 mm bergingseis

Doel is dat zoveel mogelijk water wordt vastgehouden en infiltreert in de bodem, bij voorkeur via bermafwatering. Mogelijke manieren zijn: plantvakken, wadi's, bioswales, verlaagde groenstroken, water passerende verharding in de parkeervakken verdiept aanleggen, onderbreking van de banden tussen rijbaan en berm. Op basis van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater zal de lozingsroute worden bepaald.

- **Klimaatstresstest**

Eis	*De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.*
Doel	Het voorkomen van schade in gebouwen en vitale infrastructuur
Dit brengen we in kaart door	Het maken van een risico inschatting m.b.v. stresskaarten en het stroomschema.
Dit realiseren we door de volgende ontwerpeisen en uitgangspunten	Voldoende (tijdelijke / calamiteiten-) berging bieden door: o Ruimte te creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen. o Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepranden te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater. o Alleen als er geen ander alternatief is, wordt gekozen voor vergroting van de hemelwaterriolering. - Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is (geen water op straat). - Bij een bui van 80 mm in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.

	- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn. - Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Figuur 8: Geen schade bij een bui van 80 mm in één uur

Het waterschap en de gemeente Utrecht hebben de klimaatstresstest uitgevoerd. In onderstaande figuur 9 worden de resultaten van de stresstest met een 80 mm bui weergegeven. Er is te zien dat het midden en zuidelijke deel van Zuilen gevoelig zijn voor wateroverlast.



Figuur 9 Rekenresultaten water-over-straat berekening bij 80 mm blokbui

Wij verwachten dat vloerpeilen zodanig worden gekozen dat de kans kleiner is dan eens in de honderd jaar dat hemelwater via het maaiveld vanuit het openbaar gebied of vanuit het eigen perceel het gebouw in loopt. In nieuwe ontwerpen en bouwontwikkelingen in Zuilen moet daarom aannemelijk gemaakt worden dat er geen schade optreedt aan panden en vitale infrastructuur. Berging in groenvakken en op maaiveldniveau en het aanpassen van de vloerpeilen zijn hierbij de stelschroeven.

- **Hittestress**

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het ‘hitte eiland effect’: steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral ‘s nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten aangegeven om hittestress te verminderen:

- Een gewenst percentage schaduw in straten;
- Een minimale afstand tot koelte;
- Een minimaal percentage groen per buurt.

Uit deze doelstellingen volgen ontwerpprincipes die zorgen voor meer verdamping en meer schaduw.

Ontwerpprincipes	- Elke straat biedt schaduw (bij voorkeur door planten en bomen) op een hete dag:
	  o De belangrijkste looproutes, bijvoorbeeld winkelstraten, van en naar station en marktpleinen, bieden op het heetst van de dag 40% schaduw. De voorkeur is natuurlijke schaduw door planten en bomen, in plaats van bouwkundige constructies;
	  o Overige loopgebieden bieden op het heetst van de dag 30% schaduw.
	- Iedereen heeft beschikking tot een bereikbare koele verblijfsplek in de openbare ruimte. Deze koele plek ligt binnen 200m van een gebouw/woning (voor kwetsbare groepen binnen 50m of op eigen terrein) met minimaal 200m2 aaneengesloten schaduw bij voorkeur door bomen, en anders gebouwen en/of doeken. De locatie is ingericht als aantrekkelijke verblijfsplek.
	- In zowel openbaar als privégebied is het streven minimaal 40% groen per buurt in het horizontale vlak, oftewel maaiveld en daken (exacte percentage per wijktype wordt nog bepaald).
	- Maximaal 60% verharding. Het gemeentelijk beleid is hierbij 'groen, tenzij', waar groene daken en groene gevels, meer grote bomen, minder verharding en meer groen invulling aan geven.

Figuur 10: Ontwerpprincipes hittestress

Samen met nieuw te planten bomen en de plantvakken ontstaat er een structuur die hittestress vermindert en bijdraagt aan een natuur-inclusieve omgeving voor Zuilen.

Bijlage 4 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Bijlage 5 Hoogte-inventarisatie 1



Plangebied

Plangebied

Maatvoeringen

6 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Ontwerpbestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Zuilen

Bijlage Hoogtekaart — BLAD 1

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Tuindorp

Plantekening		Plantitel		Datum	Plannaam		Plantitel		Datum
Ontwerp		Taal 1			Server		Taal 3		
Vaststelling		Taal 2			Gemeenteblad		Taal 4		

De digitale versie van de vastlegging is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (IMU van het plan: (Bestandsnaam))	
NL.IMRO.0344.	
ontwerpnummer	
wijk	8K-Zuilen
stadsdeelcode(SDC)	Chw bz Zuilen
kaddirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 2000
paraaf	
datum	16-09-2020
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Bijlage 6 Hoogte-inventarisatie 2

Plangebied

Plangebied

Maatvoeringen

6 / 10 maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Ontwerpbestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Zuilen

Bijlage Hoogtekaart BLAD 2

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Tuindorp

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1		bereep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		vaststaand/rk	fase 4	

De digitale versie van de vorbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://3344.roquilibeket.nl

identificatie (id=) van het plan (Bestemmingsplan):	NL.IMRO.0344
ambtsnummer	
wijk	08-Zuilen
projectnaam/id=):	Chw bp Zuilen
subdirectory	NL.IMRO.0344
schaal	1: 2000
pentabel	
datum	18-09-2020
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Bijlage 7 Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten Lessepsbuurt en Elinkwijk

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de Lessepsbuurt

Stedenbouwkundige kwaliteiten

De voormalige arbeiderwoonwijk Lessepsbuurt heeft de opzet van een rechthoekig stratenpatroon, met open bouwblokken op de hoeken van de straten. De buurt heeft het karakter van een tuindorp met veel groen en ruime straten.
Kenmerkend is het open hoekbouwblok; doorgestoken uiteinden van de bouwblokken langs de noord-zuidstraten. De stedelijke ruimtes worden gevormd door de terugliggende bouwblokken met voortuinstroken en vooruitspringende bouwblokken aan het begin en einde van de straat.
Doordat de hoekwoningen in de rooilijn geplaatst zijn en de tussenliggende woningen naar achteren zijn geschoven, ontstaat een besloten strook voortuinen.

Kwaliteiten van de openbare ruimte

- algemeen: tuindorpkarakter
- huidige bomenpatroon in hele wijk
- voortuinen
- erfafscheiding: ijzeren hekwerken, of gemetselde tuinmuren, 1.50 m hoog die de huizenblokken met elkaar verbinden en de rommelige achtererven uit het zicht houden.
- huidige straatprofiel: brede stoepen met klinkerstraten zonder parkeervakken, met langsparkeren

Gewenst beheersniveau: behoud.

Kwaliteiten van de architectuur

Kenmerkend voor de Lessepsbuurt zijn de 14 open bouwblokken van één laag met een kap, evenwijdig aan de straat, met op regelmatige afstand topgevels, en hier en daar aangebouwde schuren aan de zijgevels van de hoekwoningen. De hoeken van de bebouwing zijn opengelaten waardoor doorzicht op de binnenterreinen ontstaat. Op de binnenterreinen staan stenen schuren met een pannen zadeldak. Bijzondere hoeken worden gevormd door de voormalige woonwinkelhuizen.

Gewenst beheersniveau:

- behoud van bestaande voorgevels met zadeldaken en topgevels op de hoeken
- behoud van bestaande dakkapellen aan voorgevel; niet vergroten, geen dakopbouwen toestaan aan voorzijde
- behoud van bestaande erfafscheidingen: gemetselde tuinmuren bij de hoekpanden of ijzeren hekwerken bij de voortuinen.
- behoud van de karakteristieke kopgevels (niet vergroten, geen aan- of uitbouwen)
- behoud van bestaande achtergevel: bestaande uitbouwen niet verhogen tot aan de nok, bestaande dakkapellen niet vergroten. Huidige formaat dakkapel draagt bij aan de kleinschaligheid van de wijk.
- behoud stenen schuren op hoekpartijen, niet vergroten
- behoud van plaats en vorm van stenen schuur met zadeldak
- behoud van gemetselde schoorstenen met 1 laags uitbouw aan achtergevel (Galvanistraat, Swammerdamstraat, Lessepsstraat, Westinghousestraat)
- zichtbare achtergevels hoekwoningen niet vergroten, geen aan-, bij- en uitbouwen toestaan.
- dakkapellen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg niet vergroten.
- behoud voormalige woonwinkelhoekpanden en portalen die toegang geven tot binnenterrein.
- behoud van de open hoeken; niet dichtzetten met aanbouwen, schuren of garages.
- uniformiteit in kleur en materiaalgebruik.

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten Elinkwijk

Stedenbouwkundige kwaliteiten

- stedenbouwkundige opzet met gebogen stratenpatroon, T-kruisingen, open bouwblokken met voor- en achtertuinen.
- open hoeken met doorzichten (half open verkaveling)
- plein/plantsoen aan Bessemerlaan en Werkspoorplein

Kwaliteiten van de openbare ruimte

- plantsoen Bessemerlaan
- Werkspoorplein met plantsoen
- groene heggen, voortuinen
- tuinmuren
- privé en openbaar groen
- twee hoeken met groen aan Bessemerlaan-Amsterdamsestraatweg
- erfafscheiding: voorkeur voor heg, haag of andere groene beplanting

Kwaliteiten van de architectuur

- bouwblokken van een a twee bouwlagen met zadeldak en topgevels of dwarskappen, afgewisseld met bijzondere hoekpanden en bijzondere vrijstaande woonhuizen.
- extra aandacht voor in het zicht liggende bijzondere hoekpanden en vrijstaande huizen, inclusief bijzonder materiaalgebruik zoals houten topgevels of gepleisterde panden (opnemen lijst van bijzondere panden?)
- behoud van bijzondere zij- en topgevels
- open houden van de hoeken: niet dichtzetten met aanbouwen en/of garages
- aanbouwen aan achtergevels: niet optrekken over meerdere bouwlagen, zeker niet tot aan de nok
- achtergevels die nog gaaf zijn: geen aan- of uitbouwen
- geen grote dakopbouwen aan voorzijde en hoekpartijen aan openbare weg
- bestaande dakkapellen niet vergroten

Bijzondere grote structuren: As van Berlage

- behoud van de groenstructuur
- behoud van de stedenbouwkundige aanleg.

Bijlage 8 Aerius berekening 80%

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Utrecht
Inrichtingslocatie	nvt, nvt nvt

Activiteit

Omschrijving	Zuilen
Toelichting	Situatie 80% bebouwd

Berekening

AERIUS kenmerk	RxhPhk83gE8t
Datum berekening	10 oktober 2023, 08:36
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
80% bebouwd - Beoogd	2023	8,1 kg/j	245,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
80% bebouwd - Beoogd	0,01 mol/ha/j	4706969	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	24,44 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,01 mol/ha/j
Grootste afname	0,00 mol/ha/j

80% bebouwd (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Industrie | Overig | Cat 3	6,6 kg/j	69,9 kg/j
2 Industrie | Overig | Cat 2	-	108,8 kg/j
Verkeersnetwerk	1,5 kg/j	66,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "80% bebouwd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	24,44	2.038,45	24,44	0,01	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	24,44	2.038,45	24,44	0,01	0,00	0,00

80% bebouwd, Rekenjaar 2023

1 Industrie | Overig

Naam	Cat 3	Uittreedhoogte	8,0 m	NO_x	69,9 kg/j
Locatie	X:133861,25 Y:458174,12	Warmteinhoud	0,280 MW	NH_3	6,6 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	2,83 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Industrie | Overig

Naam	Cat 2	Uittreedhoogte	7,0 m	NO_x	108,8 kg/j
Locatie	X:133908,58 Y:458258,41	Warmteinhoud	0,280 MW		
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	4,73 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	66,3 kg/j
Locatie	X:134166,94 Y:458072,43	Type scherm	-	-	NO_2	16,2 kg/j
Lengte	696,20 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	209,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	49,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 9 Aerius berekening 100%

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Utrecht
Inrichtingslocatie	nvt, nvt nvt

Activiteit

Omschrijving	Zuilen
Toelichting	Situatie 100% bebouwd

Berekening

AERIUS kenmerk	RwmjRKiDUKNz
Datum berekening	10 oktober 2023, 08:40
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
100% bebouwd - Beoogd	2023	14,3 kg/j	427,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
100% bebouwd - Beoogd	0,02 mol/ha/j	4706969	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	102,74 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,02 mol/ha/j
Grootste afname	0,00 mol/ha/j

100% bebouwd (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Industrie | Overig | Cat 3	11,7 kg/j	123,3 kg/j
2 Industrie | Overig | Cat 2	-	189,3 kg/j
Verkeersnetwerk	2,6 kg/j	115,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "100% bebouwd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	102,74	2.038,46	102,74	0,02	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	102,74	2.038,46	102,74	0,02	0,00	0,00

100% bebouwd, Rekenjaar 2023

1 Industrie | Overig

Naam	Cat 3	Uittreedhoogte	8,0 m	NO_x	123,3 kg/j
Locatie	X:133861,25 Y:458174,12	Warmteinhoud	0,280 MW	NH_3	11,7 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	2,83 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Industrie | Overig

Naam	Cat 2	Uittreedhoogte	7,0 m	NO_x	189,3 kg/j
Locatie	X:133908,58 Y:458258,41	Warmteinhoud	0,280 MW		
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	4,73 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	115,0 kg/j
Locatie	X:134166,83 Y:458072,41	Type scherm	-	-	NO_2	28,1 kg/j
Lengte	694,51 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	365,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	85,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 10 Aerius berekening 100% bouwfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Utrecht
Inrichtingslocatie	Cole Porterplantsoen, 3543CD Utrecht

Activiteit

Omschrijving	Bouwfase Zuilen
Toelichting	Bouwfase 100% bebouwd.

Berekening

AERIUS kenmerk	RqSuMrn3DHnH
Datum berekening	10 oktober 2023, 08:42
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Bouwfase 100% bebouwd - Beoogd	2023	3,4 kg/j	81,0 kg/j

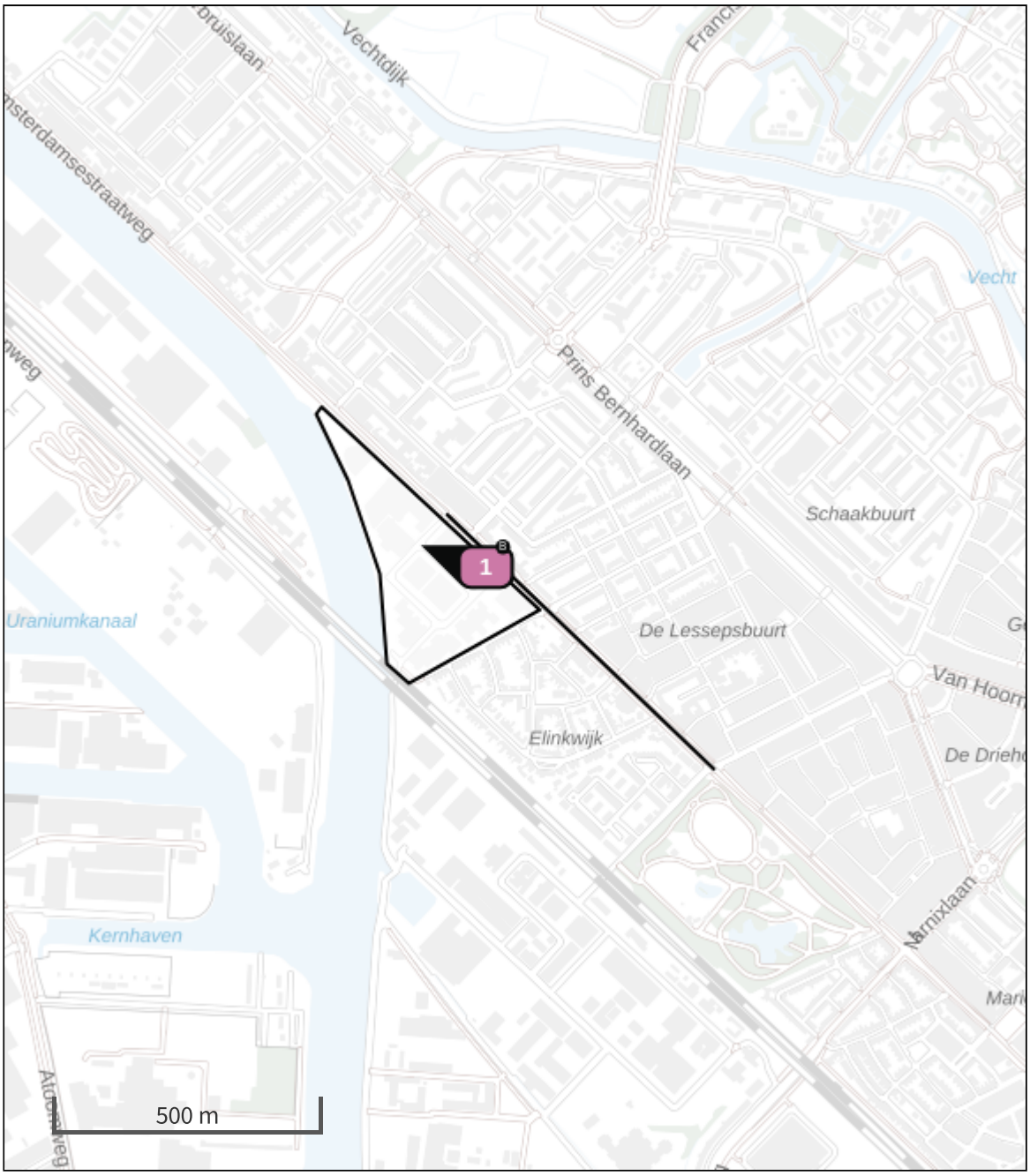
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Bouwfase 100% bebouwd - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Bouwfase 100% bebouwd (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen	3,3 kg/j	77,0 kg/j
Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	4,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase 100% bebouwd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Bouwfase 100% bebouwd, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen	NO_x	77,0 kg/j
Locatie	X:133861,19 Y:458256,24	NH_3	3,3 kg/j
Oppervlakte	7,77 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Inzet bouwwerktuigen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	13693 l/j	645 u/j	822 l/j	NO_x	77,0 kg/j
					NH_3	3,3 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer		Links	Rechts	NO_x	4,0 kg/j
Locatie	X:134166,89 Y:458072,2	Type scherm	-	-	NO_2	0,9 kg/j
Lengte	700,30 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	6.177,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	221,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	846,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 11 Voortoets

Voortoets BP Zuilen Demkaterrein

Ecologische beoordeling stikstof

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0487222.100

1 augustus 2023

www.anteagroup.nl

Voortoets BP Zuilen Demkaterrein

Ecologische beoordeling stikstof

projectnummer 0487222.100

1 augustus 2023

Auteurs

[redacted]

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht
Postbus 10080
3505 AB UTRECHT

Gecontroleerd

[redacted]

datum	beschrijving	vrijgave
2 augustus 2023	definitief 00	[redacted]

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel 5
1.3 Werkwijze en uitgangspunten 5

2. Oostelijke Vechtplassen 6
2.1 Afbakening relevante instandhoudingsdoelstellingen 6
2.1.1 Habitattypen 6
2.1.2 Habitatrichtlijnsoorten 7
2.1.3 Broedvogels 7
2.1.4 Niet-broedvogels 8
2.2 Ecologische beoordeling 8
2.2.1 Toelichting ecologische relevantie van geringe stikstofdepositie 8
2.2.2 Abiotische omstandigheden, menselijk ingrijpen en de hydrologische situatie in de Oostelijke Vechtplassen 10
2.2.3 Ecologische beoordeling per habitattype 13
2.2.4 Ecologische beoordeling habitatsoorten 23

3. Cumulatie 25

4. Conclusie 25

Bronnen 26

Bijlage 1 AERIUS-berekening gebruiksfase 28

Bijlage 2 Tabellen stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen 35

Bijlage 3 Kaarten stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen 73

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

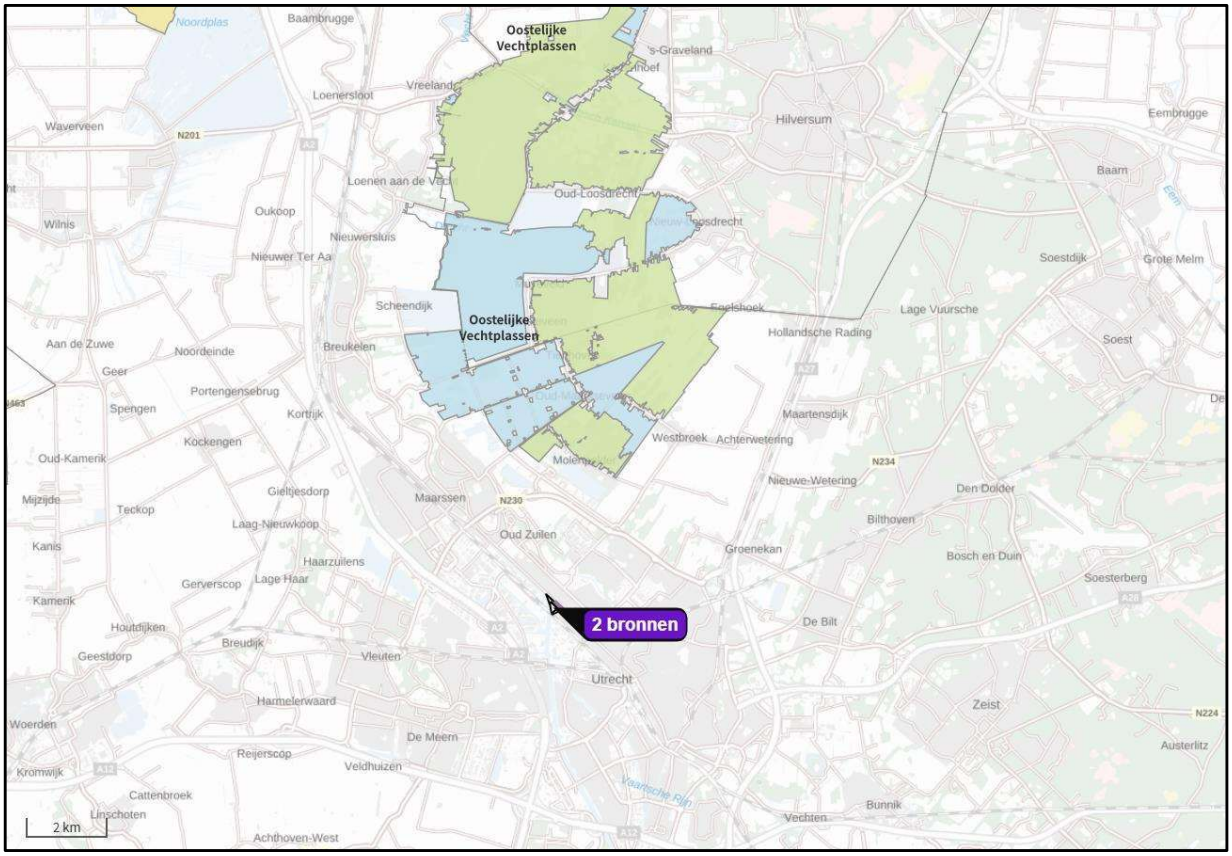
De gemeente Utrecht is voornemens om een nieuw bestemmingsplan Zuilen op te stellen voor bedrijventerrein Demkaterrein (Gemeente Utrecht, provincie Utrecht).

Het nieuwe bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Daarom is ten behoeve van dit plan een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt een maximale depositiebijdrage van 0,02 mol/ha/jr op één Natura 2000-gebied; de Oostelijke Vechtplassen (zie bijlage 1). Uitgangspunt hierbij is dat het beschikbare bouwvlak voor 100% wordt bebouwd. De toename in stikstofdepositie wordt veroorzaakt door emissies door de activiteiten van de industrie en de toename aan verkeersstromen in de directe omgeving van het plangebied. Op andere Natura 2000-gebieden wordt geen depositie berekend.

Gezien deze beperkte toename op een beperkt aantal gebieden is de voorliggende voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Hierin wordt het effect van de stikstofdepositie, die als gevolg van het project optreedt, ecologisch beoordeeld. Met deze voortoets wordt verkend of significante gevolgen bij voorbaat met zekerheid uit te sluiten zijn.

Deze voortoets gaat niet in op de aanlegfase. De gemeente Utrecht heeft een AERIUS-berekening voor de aanlegfase opgesteld en voorziet hierbij geen effecten in het kader van stikstofdepositie.

In Figuur 1.1. is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen weergegeven.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied met berekende industrie-activiteiten en toename in verkeersstromen (stikstofbronnen) ten opzichte van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Bron: AERIUS-calculator (versie 2022).

1.2 Doel

In deze voortoets wordt onderzocht of er sprake is van een planbijdrage ter plekke van een stikstofgevoelig habitattype of stikstofgevoelig leefgebied van een habitat- of vogelsoort dat zich in een (naderend) overbelaste[1] situatie bevindt. Als dat niet het geval is, kan in ieder geval geconcludeerd worden dat een toename van stikstofdepositie niet leidt tot significante gevolgen. Als dat wel het geval is, wordt middels een ecologische analyse en beoordeling bepaald of significante gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Uit de stikstofberekeningen volgt dat er sprake is van een planbijdrage op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Daarom wordt voor de bijdrage in dit gebied een ecologische beoordeling van de effecten uitgevoerd.

1.3 Werkwijze en uitgangspunten

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen). De effectafstanden van de storingsfactoren die betrekking hebben op overige storingsfactoren, zoals verstoring door geluid, verstoring door licht en verstoring door mechanische effecten treden lokaal op of hebben een invloedsgebied variërend van enkele 10-tallen tot 100-en meters en tot maximaal 1,5 km van het plangebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied kunnen alle overige storingsfactoren op voorhand worden uitgesloten. Enkel de effecten ten gevolge van stikstofdepositie (verzuring en vermesting) worden nader beoordeeld.

De ontwikkeling leidt tot een verandering van de verkeersstromen op de wegen in de omgeving van het plangebied en emissie die samenhangt met de activiteit 'industrie'. De gebruiksfase leidt daardoor tot een stikstofbijdrage op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

In dit (deels) stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is in de huidige situatie sprake van een (deels) overbelaste situatie. Stikstofdepositie kan daarom voor veel habitattypen een bedreiging vormen voor de kwaliteit.

Bij het opstellen van de voortoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ecologische beoordeling is gebaseerd op de uitkomsten van de AERIUS-berekening (kenmerk: RnG5RTjZgYub, 13 juni 2023).
- De analyse van stikstofgevoelige instandhoudingsdoelen (ISHD) wordt gebaseerd op de Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017 van het betreffende Natura 2000-gebied. Voor de afbakening van de stikstofgevoelige ISHD wordt verwezen naar de Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017.
- Er wordt niet specifiek gekeken naar typische soorten bij de effectbeoordeling. Bij het in beeld brengen van de gevolgen van de stikstofdepositie volstaat de toetsing aan de andere kwaliteitsaspecten (abiotische randvoorwaarden, vegetatietypen, structuur en functie) van een habitattype omdat deze (samen met het natuurbeheer) bepalend zijn voor de omstandigheden voor typische soorten. In dit geval kan worden volstaan met deze conclusie en heeft er geen afzonderlijke toets voor typische soorten plaatsgevonden. Bij het in beeld brengen van de huidige kwaliteit worden de typische soorten wel beschouwd.
- Voor de stikstofgevoelige habitat- en vogelsoorten wordt het stikstofgevoelige leefgebied getoetst, zoals het begrensd is in AERIUS-calculator en toegeschreven is aan de desbetreffende soort in de Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017. Dit houdt in dat wordt beoordeeld of het habitattype of leefgebied te maken heeft met een planbijdrage op stikstofgevoelig habitat/leefgebied, of sprake is van een (naderende) overschrijding van de KDW en wordt beoordeeld of de betreffende soort ook daadwerkelijk gebruik van het gebied.

[1] Bij een overbelaste situatie ligt de huidige depositie boven de KDW (kritische depositie waarde). De kritische depositie waarde wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "De grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie" (Van Dobben et al. 2012).
Bij een naderende overschrijding (habitattype of leefgebied is dan naderend overbelast) is er geen sprake van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW), maar is het verschil tussen achtergronddepositie/actuele depositie en de KDW minder dan 70 mol N/ha/jr. De kritische depositiewaarde (KDW) is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

2. Oostelijke Vechtplassen

Het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen is op 23 mei 2013 door de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Op 17 april 2015 en 21 september 2018 is een wijzigingsbesluit vastgesteld waarin de begrenzing van het gebied is aangepast. Het gebied is aangewezen op grond van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. De instandhoudingsdoelen zijn in tabellen 2.1 t/m 2.4 weergegeven.

De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug. Het totale gebied is 6.475 ha, allemaal VRL en 4.401 ha HRL. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen). Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (Roerdomp, Purperreiger) en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (Woudaap, Grote karekiet). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (Porseleinhoen, Zwarte stern, IJsvogel) (website LNV).

2.1 Afbakening relevante instandhoudingsdoelstellingen

In de hier navolgende tabellen vindt de afbakening van nader te beschouwen instandhoudingsdoelen plaats. Groen gemarkeerde doelen worden niet nader beschouwd.

2.1.1 Habitattypen

*Tabel 2.1. Afbakening habitattypen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017 en aanwijzingsbesluiten), waarbij *: prioritair habitattype; -: niet van toepassing/niet relevant; =: behoudsdoelstelling; >: verbeterdoelstelling betekent.*

Habitat code	Habitattype en -subtype	Doel omvang/Kwaliteit	KDW	AD 2018	Plan-bijdrage	Relevant?
H3140	Kranswierwateren	> >	2143	1526	0,02	Nee, niet (naderend) overbelast (geldt eveneens voor het bijbehorende zoekgebied)
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	> >	2143	1920	0,01	Nee, niet (naderend) overbelast (geldt eveneens voor het bijbehorende zoekgebied)
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	= =	-	-	-	Nee, geen planbijdrage berekend
H6410	Blauwgraslanden	= >	1071	1334	0,01	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak)
H6430A	Ruigten en zomen (moerasspirea)	= =	>2.400	-	-	Nee, niet stikstofgevoelig
H6430B	Ruigten en zomen (harig wilgenroosje)	= =	>2.400	-	-	Nee, niet stikstofgevoelig
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	> >	1214	1267	0,01	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak)
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	> >	714	1634	0,02	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak, geldt eveneens voor het bijbehorende zoekgebied)
H7210*	Galigaanmoerassen	> >	1571	1482	0,01	Nee, niet (naderend) overbelast

Habitat code	Habitattype en -subtype	Doel omvang/Kwaliteit	KDW	AD 2018	Plan-bijdrage	Relevant?
H91D0*	Hoogveenbossen	= =	1786	2310	0,02	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak, geldt **niet** voor het bijbehorende zoekgebied)

Op basis van de conclusies in tabel 2.1 zijn significante gevolgen bij voorbaat met zekerheid uit te sluiten voor de habitattypen: H3140 Kranswierwateren, H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, H4010B Vochtige heiden (laagveengebied), H6430A Ruigten en zomen (moerasspirea), H6430B Ruigten en zomen (harig wilgenroosje) en H7210* Galigaanmoerassen. De overige habitattypen worden nader beschouwd in de ecologische beoordeling.

2.1.2 Habitatrichtlijnsoorten

*Tabel 2.2. Afbakening Habitatsoorten Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017), waarbij *: prioritaire habitatsoort; =: behoudsdoelstelling en >: verbeterdoelstelling betekent.*

Soort-code	Soortnaam	Doel Populatie/ Omvang/ Kwaliteit	Relevant?
H1016	Zegge-korfslak	= = =	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak; Lg5 grote zeggenmoeras)
H1042	Gevlekte witsnuitlibel	> > >	Nee, in relatie tot stikstofdepositie is geen sprake van een knelpunt omdat de KDW niet wordt overschreden (H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden)
H1082	Gestreepte waterroofkever	> > >	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
H1134	Bittervoorn	= = =	Nee, in relatie tot stikstofdepositie is geen sprake van een knelpunt omdat de KDW niet wordt overschreden (H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden)
H1145	Grote modderkruiper	= = =	Nee, in relatie tot stikstofdepositie is geen sprake van een knelpunt omdat de KDW niet wordt overschreden (H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden)
H1149	Kleine modderkruiper	= = =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
H1163	Rivierdonderpad	= = =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
H1318	Meervleermuis	= = =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
H1340*	Noordse woelmuis	> > >	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
H1903	Groenknolorchis	= = =	Ja (planbijdrage op overbelast oppervlak; H7140A Trilvenen)
H4056	Platte schijfhoren	= = =	Nee, in relatie tot stikstofdepositie is geen sprake van een knelpunt omdat de KDW niet wordt overschreden (H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden)

Op basis van de conclusies in tabel 2.2 zijn significante gevolgen bij voorbaat met zekerheid uit te sluiten voor alle habitatsoorten waarvoor de Oostelijke Vechtplassen zijn aangewezen, met uitzondering van de zeggekorfslak en de groenknolorchis. De zeggekorfslak en de groenknolorchis worden nader beschouwd in de ecologische beoordeling.

2.1.3 Broedvogels

Tabel 2.3. Afbakening Broedvogels Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017), waarbij =: behoudsdoelstelling en >: verbeterdoelstelling betekent.

Soort-code	Soortnaam	Aantal broedparen	Doel Omvang/ Kwaliteit	Relevant?
A021	Roerdomp	5	> >	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A022	Woudaap	10	> >	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A029	Purperreiger	50	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A119	Porseleinhoen	8	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A197	Zwarte stern	110	> >	Nee, in relatie tot stikstofdepositie is geen sprake van een knelpunt omdat de KDW niet wordt overschreden (H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden) of geen sprake is van een planbijdrage op leefgebied (Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied)
A229	IJsvogel	10	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A292	Snor	150	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A295	Rietzanger	880	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A298	Grote karekiet	50	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied

Op basis van de conclusies in tabel 2.3 zijn significante gevolgen bij voorbaat met zekerheid uit te sluiten voor alle broedvogels waarvoor de Oostelijke Vechtplassen zijn aangewezen. Een nadere beoordeling is niet aan de orde.

2.1.4 Niet-broedvogels

Tabel 2.4. Afbakening Niet-broedvogels Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017), waarbij =: behoudsdoelstelling en >: verbeterdoelstelling betekent.

Soort-code	Soortnaam	Populatie	Instandhoudings-doelstelling	Doel Omvang/ Kwaliteit	Relevant?
A017	Aalscholver	behoud	Slaap- en rustplaats	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A041	Kolgans	920	Slaap- en rustplaats en foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A043	Grauwe gans	1200	Slaap- en rustplaats en foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A050	Smient	2800	Slaap- en rustplaats en foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A051	Krakeend	40	Foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A056	Slobeend	80	Foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A059	Tafeleend	120	Foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied
A068	Nonnetje	20	Foerageergebied	= =	Nee, geen stikstofgevoelig leefgebied

Op basis van de conclusies in tabel 2.4 zijn significante gevolgen bij voorbaat met zekerheid uit te sluiten voor alle niet-broedvogels waarvoor de Oostelijke Vechtplassen zijn aangewezen. Een nadere beoordeling is niet aan de orde.

2.2 Ecologische beoordeling

2.2.1 Toelichting ecologische relevantie van geringe stikstofdepositie

Voor stikstofdepositie geldt dat het accumuleert in het systeem en dat ook kleine hoeveelheden die lange tijd deponeren mogelijk kunnen leiden tot gevolgen voor een stikstofgevoelig habitattype of leefgebied van een soort. Een ecologische verandering is echter pas waarneembaar als een aanzienlijke hoeveelheid gedurende meerdere jaren (langdurig) accumuleert in het systeem. De vraag is dus, wat een relevante bijdrage is. Wanneer geen sprake is van een relevante bijdrage die leidt tot kwaliteitsverlies, is in principe geen verdergaande en

uitgebreide ecologische beoordeling nodig. Om een beeld te krijgen van een relevante bijdrage en de invloed van stikstofdepositie op de concurrentiepositie van plantensoorten is hieronder een illustratieve beredenering opgenomen voor een depositietoename van geringe omvang.

> In voorliggend rapport worden stikstofdepositiebijdragen beschreven van 0,01 tot maximaal 0,02 mol N/ha/jaar.
>
> Ter vergelijking: 0,01 mol/ha is vergelijkbaar met minder dan een halve ganzenkeutel verspreid over twee voetbalvelden. Bij kleine planten met een wortelstelsel van 10 x 10 cm komt dit overeen met 0,00000014 gram stikstof (0,01 mol N/ha = 0,14 gram N/ha = 0,00014 gram/m^2) per plant. Deze berekende bijdrage ter hoogte van de standplaats is verwaarloosbaar.

De omvang van een bijdrage van enkele honderdsten molen tot een tiende mol is te beperkt om ecologische doorwerking te hebben. Ten gevolge van het plan is sprake van slechts een geringe bijdrage in stikstofdepositie. Deze bijdragen leiden op zichzelf nooit tot een meetbaar effect. Dit is als volgt te onderbouwen:

- **Directe schade aan individuele planten door stikstofdepositie is uitgesloten.**
  Directe schade aan individuele planten, en daarmee aan vegetatietypen en habitattypen, en daarmee de leefgebieden van soorten[2] als gevolg van kleine deposities zijn met zekerheid uitgesloten. De huidige concentraties van NH_3, NO_x en SO_2 zijn in Nederland namelijk zo laag dat directe toxische schade aan planten (bijna) niet meer voorkomt. Dit effectmechanisme ten aanzien van atmosferische depositie van stikstof speelt daarom in Nederland geen rol.

- **Kleine toenames leiden niet tot zichtbare of meetbare effecten en niet tot een verzwaring van de reguliere beheeropgave.**
  Dergelijke kleine depositietoenames leiden tevens niet tot een significante toename van de hoeveelheid stikstof in de plant, gerelateerd aan de hoeveelheid die een plant nodig heeft om te groeien. Dit is als volgt te onderbouwen (Kleijberg, 2019):
  - een depositie van 1 mol N/ha komt overeen met 14 gram N per hectare;
  - de productie van natuurlijke habitattypen loopt uiteen tussen 2.000 en 6.000 kg droge stof/ha/jaar (Tolkamp et al, 2006);
  - het aandeel stikstof varieert tussen plantensoorten en omstandigheden: het drooggewicht van een plant bestaat gemiddeld voor 1,5% uit stikstof. Dit gemiddelde varieert van 0,5% bij houtachtige planten tot 5,0% bij peulvruchten (https://www.nutrinorm.nl/nl-nl/Paginas/Hoofdelementen-Waarom-heeft-een-plant-stikstof-nodig.aspx#.X2349L0zbIV) ;
  - voor de biomassaproductie van natuurlijke habitattypen is dus gemiddeld 30 tot 90 kg N/ha/jaar nodig. Dit komt overeen met circa 2.150 en 6.400 mol N/ha/jaar. Dit betreft de totale aanvoer van stikstof; dus ook vanuit bronnen naast atmosferische depositie zoals via grond- en oppervlaktewater, nalevering uit de bodem, mineralisatie van organisch materiaal en natuurlijke bemesting (via dieren of vee dat ingezet wordt bij natuurlijke begrazing);
  - een depositie van 1 mol/ha/jaar komt overeen met 0,02 en 0,05% van de jaarlijks benodigde hoeveelheid stikstof voor natuurlijke habitats. Een depositie van 0,04 mol/ha/jaar komt overeen met 0,0008 tot 0,002% van de jaarlijks benodigde hoeveelheid stikstof voor natuurlijke habitats, uitgaande van 1,5% stikstof in het drooggewicht van planten. Ook wanneer deze dosis volledig ter beschikking komt aan de vegetatie (dus het uitspoelen van stikstok niet mee beschouwend), leidt dit niet tot meetbare veranderingen in groeisnelheid van individuele planten, en daarmee tot veranderingen in concurrentiepositie.
  - Een beperkte hoeveelheid stikstofdepositie, zoals genoemd in voorliggend rapport is in vergelijking met de natuurlijke fluctuatie van 5-10% in achtergronddepositie, d.w.z. 75 – 150 mol N/ha/jr bij een achtergronddepositie van 1500 mol N/ha/jr te verwaarlozen;

[2] Effecten van stikstofdepositie via effecten op de planten/vegetatie kunnen zijn: koeler en vochtiger microklimaat, afname kwantiteit en kwaliteit voedselplanten, afname kwaliteit voedselplanten, afname bloemdichtheid, afname beschikbaarheid gastheer, afname nestgelegenheid of afname prooibeschikbaarheid (bron: Smits & Bal, 2014)

- Het planeffect betekent geen (wezenlijke) verandering van de huidige achtergronddepositie van gemiddeld 1600 mol N/ha/jr (2018, bron RIVM). Dit is de depositie die in de huidige omstandigheden reeds plaatsvindt in Nederland. Het maximale planeffect van 0,02 mol/jr is 0,00125 % van de achtergronddepositie;
- Het beperkte planeffect heeft geen invloed op het regulier natuurbeheer (o.a. hooilandbeheer, begrazing, plaggen, uitbaggeren wateren) van habitattypen die daarvan afhankelijk zijn.

- **Een beperkte bijdrage van een 0,02 mol N/ha/jr is dermate gering dat hierover het volgende kan worden geconcludeerd:**
  - Er treedt geen waarneembare verandering op van de standplaats;
  - Er treedt geen meetbare verandering in de groeisnelheid van individuele planten op, ook wanneer deze dosis volledig ter beschikking komt aan de vegetatie (wat niet het geval is, bijvoorbeeld door uitspoeling) en daarmee leidt de bijdrage niet tot veranderingen in concurrentiepositie;
  - Er is dan ook geen sprake van doorwerking in de kwaliteit van het habitattype;
  - Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen (zeker niet significant) op de instandhoudingsdoelen van het habitattype (behoud of verbetering kwaliteit) voor het Natura 2000-gebied;
  - Er is dan ook geen sprake is van verlies van areaal van het habitattype als gevolg van stikstofdepositiebijdrage.

Pas in geval van een relevante stikstofdepositiebijdrage treden na tientallen jaren ecologische effecten in de vorm van kwaliteitsverlies en uiteindelijk areaalverlies op. Dit kan zich afspelen, afhankelijk van de gevoeligheid van een habitattype, in een periode van 10-20 jaar. Hierbij is geen rekening gehouden met het huidig regulier beheer om de habitattypen in stand te houden en/of de lokale gebufferde omstandigheden. Wanneer geen sprake is van een relevante stikstofdepositiebijdrage kan eenvoudigweg geen sprake zijn van ecologische doorwerking en is er geen sprake van conflicten met het duurzaam behalen van geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen.

In de navolgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de specifieke habitattypen en relevante leefgebieden die een stikstofbijdrage ondervinden ten gevolge van het plan.

2.2.2 Abiotische omstandigheden, menselijk ingrijpen en de hydrologische situatie in de Oostelijke Vechtplassen

De habitattypen, welke in dit hoofdstuk nader worden beschreven, worden veelal beïnvloed door dezelfde randvoorwaarden. Het historisch landgebruik heeft een grote impact gehad op deze randvoorwaarden. Om deze reden volgt eerst een algemene uiteenzetting betreffende deze invloeden.

Abiotische omstandigheden
De 'Oostelijke Vechtplassen' liggen tussen de Goois-Utrechtse stuwwal in het oosten en de rivier- en zeekleiafzettingen in het westen en noorden. In de laagte tussen de zandgronden en de rivier de Vecht dagzoomde en stagneerde het grondwater dat afstroomde van de stuwwal. Ook neerslagwater stagneerde en regelmatig stroomde rivierwater toe. Zo ontstond het uitgestrekte veengebied van de Vechtstreek, gevoed door één groot (grond)watersysteem dat van de stuwwal tot de Vecht reikt. Deze macrogradiënt door het landschap is cruciaal voor veel sturende abiotische processen en daarmee voor het begrip van de verspreiding van de beschermde habitats.

Geomorfologisch verloopt de macrogradiënt via grofweg drie fysisch-geografische eenheden:
- De zandgronden van de stuwwallen en de dekzandgronden;
- Het veengebied met droogmakerijen, open meren en verlandende verveningsgaten;
- Het rivierkleigebied nabij de Vecht.

De bodems verlopen in de macrogradiënt van haar- en holtpodzolgronden op de stuwwal, naar vochtiger veldpodzolen op het dekzand. Nog verder in de richting van de Vecht gaan deze over in laarpodzolgronden en moerige podzolgronden. In deze zone beginnen ook de veenbodems, aanvankelijk dun maar uitgroeiend tot ruim 2 meter veen in de nabijheid van de Vecht. Doordat de dekzandondergrond welft, verschilt de diepte van de veenbodems en komen de podzolbodems, nog ver naar het westen voor op dekzandruggen. Deze dagzomen in de droogmakerijen. Nabij de Vecht beginnen de rivierkleiafzettingen op veen en de echte kleibodems zoals kalkloze drechtvaaggrond en kalkhoudende poldervaaggrond. Het reliëf in de macrogradiënt loopt grofweg van hoog, de stuwwal, naar laag, de Vecht. Door inversie van het veenlandschap ligt de Vecht op dit moment belangrijk hoger dan de veenpolders. De twee droogmakerijen, Bethunepolder en Horstermeerpolder, zijn daarvan de meest uitgesproken voorbeelden en liggen dan ook het laagst. Menselijke ingrepen vanaf de 10de tot de 19de eeuw, zoals ontginning, turfwinning, ontwatering en droogmaking hebben de inversie van het landschap in de hand gewerkt. Deze ingrepen hebben veel van het veengebied letterlijk weggenomen: als turf en door bodemafbraak. Ze hebben het watersysteem sterk gecompliceerd. Deze ingrepen hebben tegelijkertijd ook bijgedragen aan de lokale variatie in standplaatsen en hebben de sturende functie van het regionale (grond)watersysteem tot aan het midden van de 20ste eeuw niet weggenomen. Er zijn echter ook negatieve ontwikkelingen. Door de inpoldering van het Horstermeer en de Bethunepolder, wordt veel kwel uit de Utrechtse Heuvelrug weggetrokken. De omstandigheden op de Utrechtse Heuvelrug zijn na 1950 echter sterk gewijzigd. Door drinkwaterwinning op de heuvelrug en bij Nieuw Loosdrecht, verharding van het oppervlak en de afvoer van regenwater naar RWZI i.p.v. natuurlijke infiltratie, is de grondwaterstroming vanaf de heuvelrug inmiddels sterk verminderd (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Natuurlijk grondwatersysteem
De oorsprong van de grondwaterstromen is gelegen in het ontstaan van de stuwwal van Hilversum en de stuwwal van Laren-Huizen. De stuwwallen zijn in de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ca. 180.000 tot 130.000 jaar geleden) ontstaan. De stuwwallen zijn hoog en doorlatend en vooral opgebouwd uit grof rivierzand, dat door het ijs is omhooggeduwd. Door deze bodemeigenschappen dringt de neerslag gemakkelijk in de bodem en ontstaat een grondwaterlichaam waarvan de waterstand onder de stuwwal het hoogst is t.o.v. het NAP. De grondwaterstand loopt geleidelijk af naar de flanken van de stuwwal en naar de riviervlakten van Vecht en Eem (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Door het natuurlijk grondwaterstromingspatroon vloeit het wateroverschot in de stuwwal langzaam af in de richting van de riviervlakte van de Vecht, waar het als kwelwater aan de oppervlakte treedt. Dit kwelwater is cruciaal geweest voor de ontwikkeling van de bijzondere natuurwaarden in het Vechtplassengebied. Heel plaatselijk, in de huidige Ster van Loosdrecht, ontstond door de kwelwaterstroom een stromend oppervlaktewater: het veenriviertje de Drecht. Dit riviertje voerde kwel- en neerslagwater af in de richting van de Vecht. Op de meeste andere plekken siepelt het kwelwater over het maaiveld en door kleinere slenken in de richting van de rivier. Vlakdekkend leidt het stagnerende kwelwater, vermengd met neerslagwater, tot een ideaal milieu voor veenontwikkeling. Na het einde van de laatste ijstijd is hierdoor in de achterliggende riviervlakte van de heuvelrug op grote schaal veenvorming opgetreden en ontstond een veenpakket dat plaatselijk tot meters dik kon aangroeien. Door historische veenontwikkeling steeg het oorspronkelijke maaiveld en als gevolg hiervan ook de grondwaterstand en de hydrologische weerstand van de bodem. Dit heeft er toe geleid dat het 'venster' waarin het kwelwater aan de oppervlakte trad, zich geleidelijk heeft verplaatst naar de oostrand van de riviervlakte, waar het veen uitwigt tegen het Gooise zand. De omvang van de kwelstroom nam daardoor geleidelijk af, doordat het herkomstgebied kleiner werd. De invloed van het kwelwater bleef echter wel invloed uitoefenen op de veenontwikkeling en het daaraan gerelateerde ecosysteem. Het kwelwater werd immers niet afgevoerd, maar siepelt langzaam in de richting van de rivier. Het veenlandschap dat hierdoor ontstond, wordt 'doorstromingsveen' genoemd. Door de aanvoer van mineralen als ijzer, kalk en magnesium via het grondwater, is dit veen voedselrijker dan hoogveen en ontstaan er andere habitats. Het doorstromingsveen bevond zich vooral aan de oostkant van het Vechtdal en in lage slenken. Daartussen kwamen ook hoogveenlenzen voor die geheel door regenwater werden gevoed, plus tal van overgangen tussen beide veenlandschaptypen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Menselijk ingrijpen
De laatste min of meer natuurlijke toestand van het grondwaterstromingspatroon was aanwezig vlak voor het begin van de Middeleeuwse veenontginning, ca. 800 na Chr. Vanaf dat moment neemt het menselijk gebruik

van het landschap toe, waardoor het functioneren van het hele watersysteem steeds meer wordt beïnvloed (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

De meest ingrijpende stap, ook in de huidige situatie, is de ontwatering van het veengebied door de aanleg weteringen en sloten, gevolgd door peilbeheer. De fase van de veengroei slaat daarmee om in een fase van veenafbraak en maaivelddaling. In drooggelegd veen worden plantenresten/veen immers afgebroken. Turfwinning versterkt deze ontwikkeling. De weteringen en sloten worden georganiseerd tot polders met dijken waar het waterpeil door de mens steeds meer wordt gereguleerd. In de loop der tijd is dit met inzet van steeds zwaardere middelen gebeurd, van molens tot stoomgemalen en inmiddels met elektrische pompen. Door deze versterkte grip op de peilbeheersing en ontwatering van het veenlandschap, ontstond er een toenemende daling van het landschap. Grote delen van de Vechtstreek lagen aanvankelijk tot 2 meter boven NAP, maar zijn thans gezakt tot circa 1 meter onder NAP of nog lager. Op veel plekken, zoals ten zuiden van Nieuw-Loosdrecht of in de ZO hoek van de Bethunepolder ligt het dekzand van de riviervlakte na millennia door veen bedekt te zijn, opnieuw aan de oppervlakte. De drooglegging van het natuurlijke veenmeer de Horstermeer in 1882 en vlak daarna (1885) de Bethunepolder, heeft een grote invloed gehad op de oorspronkelijke grondwaterstromen van het gebied. Dit bleek al toen in 1629 met windmolens werd getracht om de Horstermeer droog te malen, hetgeen niet lukte door de continue toestroom van kwel in dit gebied. In 1636 werd de Horstermeer weer teruggegeven aan de natuur. Toen in 1882 de Horstermeer door stoomgemalen definitief werd drooggemalen, bleek de kwelstroom gigantisch te zijn en 30 miljoen m^3 per jaar te bedragen. Ook na de drooglegging van de Bethunepolder in 1885 kon men dit gebied door de sterke kweldruk eigenlijk niet droog houden. Dit lukte pas toen in 1930 de Amsterdamse waterleiding het water ging benutten voor de suppletie van de Loosdrechtse Plassen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Door de ontginningsgeschiedenis is de hydrologie van het gebied veel ingewikkelder geworden dan de oorspronkelijke natuurlijke hydrologie, die vooral door afstromend kwelwater vanaf de heuvelrug werd bepaald. De moderne grondwaterstroming richt zich primair op de gegraven sloten en weteringen: dit zijn thans de laagste plekken met de minste weerstand die een kortsluiting bewerkstelligen tussen het veengebied en de Vecht. De invloed van het (grond)water op de ecosysteemontwikkeling is hierdoor afgenomen. Door de versnelde afvoer komen verschillen in waterkwaliteit tussen grondwater en neerslagwater minder tot expressie. De oorspronkelijke grondwaterstanden kwamen steeds lager te liggen, met als gevolg dat de wortelzone van veel vegetaties niet langer werd bereikt door de grondwaterstroom uit de stuwwal. Toch ontstonden er in deze nieuwe hydrologische situatie ook weer nieuwe ecosystemen: in de uitgeveende petgaten kwam een omvangrijke verlanding en secundaire veenvorming op gang. Deze nieuwvorming bestond uit trilvenen, galigaanvegetaties en veenmosrietlanden, waarvan de biomassa regelmatig werd geoogst voor agrarische doeleinden (maaien van helofyten voor stalstrooisel, maaien van jong riet voor dakbedekking en het trekken van veenmos voor de bloemisterij). Deze verlandingsgemeenschappen stelden zich qua waterpeilen in op de nieuwe situatie en konden zich, zolang het water niet al te voedselrijk was en werd beïnvloed door basenrijk kwelwater, in aanvang, toch soortenrijk ontwikkelen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

De invloed van het kwelwater uit de stuwwal is vanaf de 19de eeuw echter steeds meer afgenomen. Er ontstond vanaf die tijd een snelle bevolkingstoename die gepaard ging met zandafgraving (verlaging grondwater), verharding van het oppervlak door bebouwing (minder oppervlak met indringend regenwater), riolering (versnelde afvoer regenwater naar riolering, grondwatervervuiling), grondwaterwinning (afname kweldruk) en intensivering van de landbouw (toename meststoffen, eutrofiëring van grond- en oppervlaktewater). Ook de aanplant van naaldhoutbossen vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw heeft invloed op de kwelwaterstromen gehad. Naaldbossen verdampen meer water dan loofbos en hebben daardoor invloed op de grondwatervoorraad. Al deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de grondwatervoorraad op de stuwwal gedurende de 20e eeuw steeds meer is afgenomen. Hierdoor is de ‘opwelving’ van de grondwaterspiegel steeds meer afgenomen en is de afstroming van kwelwater naar de lager gelegen delen deels opgedroogd (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

De cultuurimpact heeft een grote in vloed gehad op de grondwaterstromen. In de middeleeuwen is de stuwwal intact. Het Vechtdal is opgevuld met een dik veenpakket dat ruim boven NAP ligt. In de huidige situatie zijn delen van de stuwwal vergraven. Het veen is ingeklonken of verveend en het Horstermeer is drooggemaakt. De veen-zandgrens is naar het westen opgeschoven. In de middeleeuwen kwelt het grondwater vooral aan de

oostrand van het veen uit. Een tweede, kleiner, grondwatersysteem ligt op de overgang van het dal naar de Vecht. De rivier draineert zijn omgeving bij lage rivierwaterstanden. De rivier wordt zelfs bereikt door grondwater afkomstig van het Gooi. In de huidige situatie komt het Gooise grondwater niet meer zover: het wordt afgevangen door polders in het Vechtdal die inmiddels veel lagere (grond)waterstanden hebben dan vroeger. Vanuit de Vecht infiltreert daardoor zelfs water. Binnen het Vechtdal ontstaan 'subregionale' grondwatersystemen als gevolg van peilverschillen tussen polders. Dit gebeurt ook op de stuwwal waarvan sommige delen zijn vergraven of gedraineerd (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Ten gevolge van het menselijk ingrijpen is het grondwaterstromingspatroon duidelijk complexer dan in de middeleeuwse situatie, met bijvoorbeeld allerlei kwel- en infiltratiezones die op het eerste gezicht moeilijk te begrijpen zijn. Tegelijkertijd 'schemert' het natuurlijke systeem er nog steeds in door. De overheersende afstroming is van het Gooi naar het Vechtdal en andere lage gebieden; de kwelgebieden liggen daarbij nog steeds op de 'knik' van de hogere zandgronden naar het veen- en kleigebied. Het kwelwater is van nature mesotroof en heeft een bufferende werking door de hoge Fe-concentratie en CO_2-concentratie. Deze kwaliteit is belangrijk voor de diversiteit van de aanwezige habitattypen, met name veenmosrietlanden, trilvenen, galigaanmoerassen en natte blauwgraslanden. De drie laatstgenoemde habitattypen zijn kwelafhankelijk en zijn voor hun kwaliteit afhankelijk van voldoende aanstroom van kwelwater vanuit de Utrechtse Heuvelrug. De waterkwaliteit van de heldere wateren in de diepe plassen met kranswier- en fonteinkruiden-vegetaties, is echter onvoldoende om de kwelafhankelijke habitattypen in stand te houden of te doen regenereren. Het watertype van de plassen mist hiervoor de specifieke bufferende eigenschappen van het grondwater uit de heuvelrug (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

De (oppervlakte)waterhuishouding in de Vechtstreek is de voornaamste oorzaak van het ingewikkelde kwelpatroon en is ook van directe invloed op veel habitats. Binnen de Vechtstreek is een groot aantal verschillende polders en peilvakken ontstaan. De polders hebben steeds verschillende polderpeilen. Deze peilen leiden tot lokale grondwaterstromen, zoals de `cascade' aan polders ten noorden van Westbroek, steeds met kwel aan de stuwwalzijde en infiltratie aan de Vechtzijde. De Bethunepolder en Horstermeerpolder waren eerst plassen, liggen daarom het laagst en trekken dus ook de meeste kwel aan. Dit gaat ten koste van de aangrenzende Natura 2000-gebieden. Op het oppervlaktewater is de invloed van de polder nog directer. Het polderpeilbeheer zorgt voor afvoer van neerslag- en grondwater. In droge tijden vindt juist aanvoer plaats. Deze aanvoerstroom wordt groter wanneer er een verhoogd zomerpeil wordt gehanteerd, zoals de afgelopen decennia gebruikelijk is geworden in veel landbouwgebieden. De wateraanvoer is uiteindelijk afkomstig uit de Rijn, via Amsterdam-Rijnkanaal en Vecht of uit droogmakerijen, maar verloopt vaak via allerlei omzwervingen. Het aanvoerwater kan vanuit de bronnen of vanuit de omzwervingen belast zijn met ongewenste stoffen zoals voedingsstoffen, zout of stoffen die de afbraak van veen bevorderen zoals sulfaat. Deze stoffen zorgen voor problemen voor waterkwaliteit en ecologie, zoals blauwwierbloei, snelle baggeraanwas en de stagnering van het verlandingsproces. Het ontstaan en het waterbeheer van de droogmakerijen heeft eveneens invloed op de waterkwaliteit. De lage peilen die in zowel de Horstermeer als de Bethunepolder voorkomen, vereisen een sterke bemaling waardoor uit beide droogmakerijen veel water vrijkomt. In de Bethunepolder wordt het grootste deel hiervan gebruik voor drinkwaterbereiding in de Waterleidingplas bij Loenderveen. In de Horstermeer is dit niet mogelijk, doordat hier ook fossiel brak grondwater opwelt. Het voedselrijke en zwak brakke grondwater dat uit deze droogmakerij vrijkomt wordt uitgeslagen in de ringvaart en beïnvloedt hierdoor uiteindelijk de waterkwaliteit van de Vecht en – indirect – ook de aangrenzende laagveengebieden. Met name in de periode 1945 – 1985 was de kwaliteit van het aanvoerwater uit de Vecht rijk aan voedingsstoffen en milieuvreemde stoffen (effluent van stad Utrecht). Dit water heeft in deze periode het oppervlaktewater van veel plassen en petgaten belast. Sinds 1930 is er een sprake van een toename van nutriënten, chloride en sulfaat in het oppervlaktewater (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

2.2.3 Ecologische beoordeling per habitattype

2.2.3.1 H6410 Blauwgraslanden

Algemene omschrijving habitattype
Het habitattype betreft in ons land de zogenoemde blauwgraslanden. Het zijn soortenrijke hooilanden op voedselarme, basenhoudende bodems die 's winters plasdras staan en 's zomers oppervlakkig uitdrogen. De

naam blauwgrasland is afgeleid van de zwak blauwgroene kleur van de soorten die het aanzien bepalen. Dat zijn bijvoorbeeld Spaanse ruiter, blauwe zegge en tandjesgras. De blauwgraslanden worden plantensociologisch gerekend tot het verbond Junco-Molinion. De begroeiingen kennen een grote variatie in soortensamenstelling, afhankelijk van bodem, hydrologie en geografische ligging.

Zo kunnen in het laagveengebied plaatselijk riet en melkeppe talrijk zijn, terwijl op de hogere zandgronden soorten uit de heischrale graslanden opvallend aanwezig zijn. In sommige geografische regio's zijn bepaalde soorten kenmerkend, zoals grote pimpernel in noordelijk Noord-Brabant, veldrus in beekdalen, en karwijselie in Willinks Weust. Schrale hooilanden met veel veldrus worden eveneens tot het habitattype H6410 gerekend, wanneer ze veel soorten van het verbond Junco-Molinion bevatten (tenminste drie typische soorten aanwezig). Op relatief basenrijke natte plekken kunnen bepaalde basenminnende soorten naar voren treden zoals parnassia. Basenrijke kwelmoerassen, waarin de typische blauwgraslandsoorten ontbreken en kleine zeggen domineren, worden echter gerekend tot het habitattype 'alkalisch laagveen' (habitattype H7230).

Het habitattype komt optimaal voor op voedselarme, matig zure tot neutrale bodems. Buffering vindt plaats door aanvoer van basen met grond- en/of oppervlaktewater. In de winter staat het grondwater aan of op maaiveld, in de zomer zakt de grondwaterstand enkele decimeters of meer weg. Hoe diep de grondwaterstand mag wegzakken is sterk afhankelijk van het bodemtype en de aard van het zuurbufferend proces. Op veenbodems mag de grondwaterstand niet meer dan enkele decimeters wegzakken omdat bij diepere standen eutrofiëring of verzuring kan optreden. Op minerale bodems is de variatie in laagste grondwaterstanden groter en afhankelijk van het type grondwatersysteem. Sommige blauwgraslanden op zand blijken te verzuren als de laagste grondwaterstanden dieper dan ca. 0,7 m onder maaiveld zakken, doordat dan geen capillaire nalevering van basenrijk water meer optreedt. Ook in blauwgrasland dat gevoed wordt door kwel uit regionale kwelsystemen zakt de grondwaterstand meestal niet veel dieper weg. In sommige blauwgraslanden waar periodiek basenrijk water uit lokale systemen tot in maaiveld opkwelt, komt blauwgrasland ook voor bij dieper (tot ca. 1 m onder maaiveld) wegzakkende zomerwaterstanden.

Instandhoudingsdoelstelling
Voor het habitattype Blauwgrasland in de Oostelijke Vechtplassen is behoud van de huidige oppervlakte en verbetering van de kwaliteit het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitattype in het Natura 2000-gebied

Ligging en omvang
Blauwgrasland komt in het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen nog maar zeer beperkt voor. Veel blauwgrasland is in het verleden opgebaggerd en als intensiever grasland in gebruik genomen, dit kon eenvoudig gebeuren omdat het Blauwgrasland vooral op onvergraven veengrond voorkwam. Blauwgraslandrestanten zijn nu voornamelijk op de ribben in petgatengebieden aanwezig. Er komt nog maar een zeer klein oppervlak aan relatief goed ontwikkeld blauwgrasland voor; het grootste deel van het oppervlak bestaat uit verzuurde blauwgraslanden met soorten als blauwe zegge, blauwe knoop en biezenknoppen. Vegetatiekundig behoren de goed ontwikkelde vegetatietypen tot het blauwgrasland, de verzuurde typen behoren tot de rompgemeenschap van blauwe zegge en blauwe knoop. Soorten van dit habitattype zijn Spaanse ruiter, blauwe knoop, kleine valeriaan en knotszegge. Lokaal komt welriekende nachtorchis voor. Blonde zegge is uit het gebied verdwenen. Op veel locaties zijn rompgemeenschappen aanwezig. In totaal komt in de Oostelijke Vechtplassen 1,2 ha. (inclusief zoekgebied) van dit habitattype voor.

Kwaliteit en trend
Naar schatting is 20% van het oppervlak goed en 80% van het oppervlak matig ontwikkeld. De trend is op dit moment stabiel. Het habitattype H6410 Blauwgrasland omvat momenteel nog maar een klein areaal, versnipperd over het N2000-gebied. Deze kleine en verzuurde oppervlakten zijn vooral in het verleden ontstaan, waar door de trend in de periode 1945-2000 als negatief is te beoordelen. Stagnatie en achteruitgang van kwaliteit valt te verwachten als de aanvoer van basenrijke kwel in de toekomst vermindert, als er een toenemende invloed van gebiedsvreemd water ontstaat (toename fosfaat en sulfaat) en/of als er verdroging optreedt. Deze effecten worden versterkt bij een verhoogde N-depositie.

Langs de oostkant van het gebied, in gebiedsdelen die door basenrijk kwelwater worden beïnvloed, bestaan kansen door verbeterde inrichting en verschralingsbeheer. De herstelmogelijkheden van verzuurde locaties op vast veen zijn onduidelijk als er geen voldoende basenrijk kwelwater meer aanwezig is. Langs sloten kunnen de kenmerkende soorten van dit habitattype nog wel voorkomen, in een smalle gradiënt van de basenrijke slootkant naar het zuurdere veenlichaam.

Knelpunten en sturende factoren
In de huidige situatie is een hoge waterstand als belangrijke randvoorwaarde voor blauwgrasland, moeilijk te combineren met de aanvoer van basenrijk kwelwater. Het maaiveld zou dan lager moeten liggen dan de omgeving. Nu drukt een hoger peil de kwel weg, waardoor de basenvoorziening en buffering van het blauwgrasland onvoldoende is. In gebieden met een verhoogde stikstofdepositie ontstaan hierdoor problemen. Het grootste deel van het oppervlak aan H6410 Blauwgrasland in de Oostelijke Vechtplassen is van een matige kwaliteit en verzuurd. Het betreft soortenarme en verouderde blauwgraslanden met een verslechterde basenhuishouding.

Te intensief gebruik van de omliggende graslanden, met name vermesting ervan, vormt een knelpunt. Op locaties met gebufferd grondwater en een geringe bemestingsinvloed is lokaal echter wel uitbreiding van blauwgrasland mogelijk, door graslanden te verschralen. Op locaties waar de toplaag is verrijkt met fosfaat (historische bemesting), is vaak afplaggen de enige optie. De waterkwaliteit moet dan echter voldoende zijn om het gewenste verschralingseffect te verkrijgen voor het ontstaan van blauwgrasland (voldoende aanvoer van mesotroof en gebufferd water).

Verlaging van het maaiveld kan beleidsmatig soms een knelpunt zijn: dit betekent namelijk dat er veen wordt afgegraven, wat conflicterend kan zijn met de wens om verdere veendaling te voorkomen. Omdat er doorgaans geen andere oplossingen zijn om fosfaatverrijkte percelen tot blauwgrasland om te vormen, is deze werkwijze echter te billijken.

De doelstelling toename van de kwaliteit, kan (deels) opgelost worden door op geschikte locaties bestaand grasland te plaggen of via maaien om te vormen tot blauwgrasland (zie opmerking hierboven). Deze plekken dienen onder invloed te staan van basenrijk grondwater, en niet verzadigd te zijn met fosfaat. Eventueel is opzetten van het waterpeil mogelijk, echter zonder dat de kwelstroom hierdoor nadelig wordt beïnvloed. Ook mag het opzetten van het waterpeil niet leiden tot een toenemende kans op interne eutrofiëring en/of extra aanvoer van fosfaat.

In relatie met verzuring door ammoniakdepositie is de geringe invloed van gebufferd grondwater een belangrijk knelpunt t.a.v. de instandhoudingsdoelstelling gericht op behoud van oppervlak en uitbreiding van de kwaliteit. Dit knelpunt kan het best worden opgelost door het toepassen van systeemgerichte maatregelen die de invloed van basenrijk kwelwater en het weren van gebiedsvreemd water bevorderen. Koppeling met vergelijkbare maatregelen t.a.v. andere habitattypen, met name H7210 Galigaanmoerassen en H7140A Trilvenen is hierbij gewenst.

Het habitattype H6410 Blauwgrasland komt slechts in kleine, sterk versnipperde oppervlakten voor. Hierdoor zijn de bestaande oppervlakten gevoelig voor randinvloeden, met name voor verdroging tijdens droge zomers. Ook uitwisseling van zaden wordt hierdoor bemoeilijkt. Veel bestaande locaties bezitten een uitgeputte zaadbank, kans op toename van typische soorten en kensoorten die momenteel ontbreken is daardoor klein.

Beheer
Via een roulerend maaischema (eerst soortenrijke blauwgraslanden elders in de buurt maaien, gevolgd door oppervlakten met te herstellen of te ontwikkelen blauwgrasland; uiteraard met hetzelfde materieel), kan verspreiding worden bevorderd. Aanvullend beheer (zomermaaien) blijft altijd noodzakelijk, indien de toevoer van kwelstromen door verharding van het oppervlak (bebouwing stuwwal) niet geheel kan worden hersteld zijn ook maatregelen als plaggen en eventueel bekalken noodzakelijk.

Plaggen is niet altijd een goede optie om blauwgrasland te regenereren. Zonder goed vooronderzoek bestaat er een gerede kans dat de (historische) ijzerbuffer wordt meegeplagd, die is ontstaan toen er meer kwel in het

gebied aanwezig was. Afplaggen van deze ijzerrijke laag maakt het systeem minder weerbaar tegen vermesting (binding van fosfaat door ijzer), waardoor er uiteindelijk geen goede vormen van blauwgrasland meer kunnen worden ontwikkeld. Daarom is eerst bodemonderzoek noodzakelijk om te bepalen of afvoer van fosfaat via maaien of via plaggen dient te gebeuren.

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
Ten gevolge van het plan is een toename in stikstofdepositie berekend op 7 overbelaste hexagonen en 2 naderend overbelaste hexagonen in de gebruiksfase. De planbijdrage leidt niet op een overschrijding van de KDW op naderend overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is dus – met de planbijdrage - geen sprake van een acuut stikstofknelpunt. De maximale depositie ten gevolge van het voornemen bedraagt 0,01 mol/ha/jr.

Het betreft diverse kleine oppervlakten van het habitattype die versnipperd over het gebied voorkomen. De bijdrage in stikstofdepositie wordt berekend op de blauwgraslanden in het zuidelijk deel van de Oostelijke Vechtplassen, grofweg ten oosten van Tienhoven. Gezien de sturende rol van aanvoer van kwelwater in combinatie met een hoog waterpeil, alsook de hoogte van het maaiveld, zijn de omstandigheden voor het habitattype ongunstig te noemen. De langdurige invloed van menselijk ingrijpen op de waterhuishouding heeft de hydrologische situatie dusdanig beïnvloed dat gunstige omstandigheden voor het habitattype ontbreken (zie ook par. 2.2.2). De ontwikkelmogelijkheden voor het habitattype zijn reeds beperkt. Stikstofdepositie kan weliswaar een rol spelen in de kwaliteit en het areaal van het habitattype, echter is deze rol (gezien o.a. de hydrologische situatie) niet sturend. De stikstofdepositie die toegeschreven kan worden aan het voornemen valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie.

Conclusie
Gezien de geringe toename van stikstofdepositie als gevolg van het voornemen en het beperkte belang van stikstofdepositie in relatie tot andere sturende factoren (beheer, hydrologische situatie), is een significant negatief effect op de oppervlakte en kwaliteit van dit habitattype uit te sluiten.

2.2.3.2 H7140A Overgangs- en trilvenen (Trilvenen)

Algemene omschrijving habitattype
Het habitattype Overgangs- en trilvenen is onder te verdelen in de subtypen Trilvenen en Veenmosrietlanden. De typen worden hieronder gezamenlijk beschreven.

Het habitattype overgangs- en trilvenen betreft soortenrijke veenbegroeiingen van betrekkelijk voedselarme tot matig voedselrijke omstandigheden. De plantengemeenschappen van de overgangs- en trilvenen vormen ontwikkelingsstadia in de verlanding die begint in het open water van sloten, plassen en petgaten. In Nederland komen ze vooral voor in het laagveengebied. Verder kunnen overgangs- en trilvenen ook ontstaan in veenvormende systemen in de middenlopen van beekdalen, op de overgangen van de hogere (pleistocene) zandgronden naar laagveen en in zeekleilandschappen. Uitgaande van het verlandingsproces worden de overgangs- en trilvenen van dit habitattype voorafgegaan door begroeiingen van het open water, zoals drijftil- en krabbenscheergemeenschappen (habitattype H3150). De overgangs- en trilvenen worden in de successiereeks opgevolgd door struweel of bos, onder bepaalde omstandigheden ook door moerasheiden (habitattype H4010). Veenmosrietland dat is dichtgegroeid met wilgen, berken of elzen behoort niet tot het habitattype. De soorten van trilvenen en veenmosrietland kunnen hier wel plaatselijk nog met lage bedekkingen aanwezig zijn. Verzuring die door toenemende regenwaterinvloed aan de oppervlakte begint, is een natuurlijk proces in laagveensystemen. Daarbij wordt de vegetatiemat heel geleidelijk dikker en eenvormiger en gaan trilvenen, subtype A, over in veenmosrietland, subtype B, of moerasheide, habitattype H4010B vochtige heiden (laagveengebied).

H7140A overgangs- en trilvenen (trilvenen) bestaan uit mosrijke op het water drijvende plantenmatten. Van de vaatplanten voeren schijngrassen de boventoon en in de moslaag domineren slaapmossen. In trilvenen kunnen zeldzame orchideeën groeien. Veenmosrietlanden (subtype B) ontwikkelen zich met verdere stabilisering van de veenlaag. Kenmerkend is een gesloten moslaag met dominantie van veenmossoorten, een varenrijke kruidlaag en een ijle rietlaag.

Instandhoudingsdoelstelling
Voor het habitat(sub)type Trilvenen in Oostelijke Vechtplassen is uitbreiding van de huidige oppervlakte en verbetering van de kwaliteit het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitattype in het Natura 2000-gebied

Ligging en omvang
Trilvenen komen over een (zeer) kleine oppervlakte voor in de Oostelijke Vechtplassen in het plassen- en moerasgebied, veelal in zeer smalle zones aan de rand van veenmosrietland. In totaal gaat het om circa 20 hectare trilveen.

Kwaliteit en trend
Alhoewel er lokaal door effectgerichte maatregelen gunstige ontwikkelingen zijn opgetreden, is de trend van het habitattype H7410A Trilvenen de laatste decennia overwegend negatief. De belangrijkste verandering in het gebied is wel de zeer sterke achteruitgang van de associatie van Schorpioenmos en Ronde zegge, dat tot aan 1950 vrij algemeen voorkwam in het gebied. De zeer sterke achteruitgang van deze associatie hangt vooral samen met de verminderde invloed van gebufferd kwelwater, o.a. door verharding van het inzijgingsgebied (Utrechtse heuvelrug) en door de toenemende drinkwaterwinning na 1950. Ook een toenemende vermesting van het oppervlaktewater speelt een rol in de achteruitgang.

In de Westbroekse Zodden is een aantal percelen na 2001 afgeplagd, plaatselijk hebben zich hier bijzondere soorten als Ronde zegge en Stijve moerasweegbree uitgebreid. Er zijn trilveensoorten verschenen langs de randen van petgaten die 15 jaar geleden zijn uitgebaggerd. In plagstroken en geplagde randen van petgaten is Ronde zegge toegenomen. Al deze ontwikkelingen zijn positief, maar het heeft nog nergens geleid tot het ontstaan van trilvenen. Daarnaast blijft verzuring een probleem en sinds 2000 is een soort als Draadzegge verder achteruitgegaan op verzuurde locaties in de Molenpolder. Dit duidt nog steeds op een verminderde invloed van gebufferd kwelwater. Ook ontwikkelingen ten noorden van het Bosje van Robertson (Bethunepolder) duiden op een afnemende invloed van kwelwater. Een belangrijk ander probleem is dat nieuwvormingen van trilveen uit open water thans niet meer optreden. Initiële verlandingsstadia in open water die vervolgens tot Schorpioenmostrilveen leiden, ontbreken. De perspectieven voor dergelijke natuurlijke ontwikkelingen van trilveen zijn op korte termijn niet gunstig.

Knelpunten en sturende factoren
Naast stikstof blijkt ook fosfaat een belangrijke factor. Als de P-beschikbaarheid toeneemt, wordt het trilveen gevoeliger voor de vestiging van snelgroeiende veenmossen met een hoge verzuringscapaciteit. Hierdoor nemen veenmossen als Sphagnum squarrosum en Sphagnum fallax toe, wat leidt tot verzuring en het verdwijnen van de karakteristieke basenrijke soorten. Behalve door verandering in de waterkwaliteit en de toegenomen depositie, is in het verleden ook veel oppervlak verdwenen door het staken van het beheer. Na 1950 was het maaien van trilveen economisch niet meer interessant, waardoor plaatselijk trilveenoppervlak is overgegaan in broekbos of in kleine oppervlakten met H91D0 Hoogveenbos. Trilvenen met enig oppervlak komen nog voor in Het Hol en Polder Westbroek. Kleinere oppervlakten met H7140A Trilveen worden o.a. aangetroffen in de Molenpolder en de Oostelijke Binnenpolder van Tienhoven. Een ander probleem is, dat nieuwvorming vanuit jonge verlanding uit open water momenteel niet meer plaats vindt. Hierdoor bestaan er in het gebied geen ruimtelijke en temporele overgangen meer tussen de initiële vormen van het trilveen naar trilvenen die door schorpioenmos worden gedomineerd.

Trilvenen worden in stand gehouden door een maaibeheer, maar bij het wegvallen van voldoende buffering (verminderde aanvoer gebufferd kwelwater) gaan veenmossen in de moslaag toenemen. Door successie treedt verdikking van de kraggebodem op, waardoor de indringing van gebufferd water enigszins wordt verminderd. Deze successie naar zuurdere en veenmosrijke stadia wordt versneld door hydrologische isolatie en een toenemende invloed van regenwater. Bij een afnemende invloed van gebufferd kwelwater neemt de invloed van verzurend regenwater nog verder toe en ontstaan er steeds zuurdere stadia waar veenmossen gaan domineren. Uiteindelijk gaan de trilvenen over in veenmosrietland (H7140B). Ook eutrofiëring kan van invloed zijn op de verzuringssnelheid. Zo kan een toenemende fosfaatconcentratie in het water leiden tot toename van

snelgroeiende en sterk verzurende veenmossen als Sphagnum squarrosum en Sphagnum fallax, soorten die zich onder relatief basenrijke condities al kunnen vestigen.

Beheer
In de herstelstrategie voor trilvenen worden maaien, houtopslag verwijderen (boompjes trekken), afplaggen, bekalken en het graven van nieuwe petgaten genoemd als mogelijke maatregelen. Maaien maakt deel uit het van het huidige instandhoudingsbeheer.

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
Ten gevolge van het plan is een toename in stikstofdepositie berekend op 2 overbelaste hexagonen en 4 naderend overbelaste hexagonen in de gebruiksfase. De planbijdrage leidt niet op een overschrijding van de KDW op naderend overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is dus – met de planbijdrage - geen sprake van een acuut stikstofknelpunt. De maximale depositie ten gevolge van het voornemen bedraagt 0,01 mol/ha/jr. De bijdrage op overbelast oppervlak is betrekkelijk gering (ca. 300 m^2) ten opzichte van de aanwezige oppervlakte van 20 ha.

De stikstofbijdrage vindt plaats op diverse kleine oppervlakten van het habitattype die versnipperd over het gebied voorkomen. De bijdrage in stikstofdepositie wordt berekend op de trilvenen in het zuidelijk deel van de Oostelijke Vechtplassen, grofweg ten oosten van Tienhoven. Gezien het beperkte oppervlak van de locaties waar dit habitattype tot uiting komt, zijn de trilvenen extra gevoelig voor randeffecten. De oppervlakten zijn op meerdere locaties dusdanig klein dat deze zich in een natuurlijke situatie (ook in een niet-overbelaste situatie) niet zouden kunnen handhaven.

Gezien de sturende rol van aanvoer van kwelwater, zijn de omstandigheden voor het habitattype ongunstig te noemen. De langdurige invloed van menselijk ingrijpen op de waterhuishouding heeft de hydrologische situatie dusdanig beïnvloed dat gunstige omstandigheden voor het habitattype ontbreken (zie ook par. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**2). Het habitattype kan in stand worden gehouden door een maaibeheer, maar bij het wegvallen van voldoende buffering gaan veenmossen in de moslaag toenemen. Het verbeteren van de waterkwaliteit is van het grootste belang voor het bereiken en in stand houden van de instandhoudingsdoelstellingen van de trilvennen. De ontwikkelmogelijkheden voor het habitattype zijn reeds beperkt. Nieuwvorming vanuit jonge verlanding uit open water vindt momenteel bovendien niet meer plaats. Stikstofdepositie kan weliswaar een rol spelen in de kwaliteit en het areaal van het habitattype, echter is deze rol (gezien o.a. de hydrologische situatie en de afhankelijkheid van het beheer) niet sturend. De stikstofdepositie die toegeschreven kan worden aan het voornemen valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie.

Conclusie
Gezien de geringe toename van stikstofdepositie op een klein gedeelte van het habitattype als gevolg van het voornemen en het beperkte belang van stikstofdepositie in relatie tot andere sturende factoren (beheer, hydrologische situatie), is een significant negatief effect op de oppervlakte en kwaliteit van dit habitattype uit te sluiten.

2.2.3.3 H7140B Overgangs- en trilvenen (Veenmosrietlanden)

Algemene omschrijving habitattype
Het habitattype Overgangs- en trilvenen is onder te verdelen in de subtypen Trilvenen en Veenmosrietlanden. De samenhang tussen deze subtypen wordt in voorgaande paragraaf besproken (zie par. 2.2.3.2).

Veenmosrietlanden (subtype B) ontwikkelen zich met verdere stabilisering van de veenlaag. Kenmerkend is een gesloten moslaag met dominantie van veenmossoorten, een varenrijke kruidlaag en een ijle rietlaag (Profieldocument, 2008).

Ecologische vereisten voor bestaande veenmosrietlanden zijn:
- Ondergrond pH 5,5-7,5 bovengrond pH < 4,5 (pH daalt naarmate invloed van regenwater stijgt);
- Natuurlijke fluctuaties maar geen overstromingen;

- Zeer nat (-5 tot 10 cm – maaiveld);
- Adequaat beheer.

Ecologische vereisten open water voor nieuwe verlandingen in zoete omstandigheden zijn:
- Maximaal 0,06 mg/l Ortho-fosfaat;
- Maximaal 0,35 mg/l Nitraat;
- Maximaal 19 mg/l sulfaat;
- Laag gehalte sulfiden;
- Doorzicht van ten minste de helft van de diepte;
- Zuurgraad tussen 6,5 en 7,5.

Instandhoudingsdoelstelling
Voor het habitat(sub)type Veenmosrietlanden in Oostelijke Vechtplassen is uitbreiding van de huidige oppervlakte en verbetering van de kwaliteit het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitattype in het Natura 2000-gebied

Ligging en omvang
Veenmosrietlanden komen over een (zeer) kleine oppervlakte voor in de Oostelijke Vechtplassen in het plassen- en moerasgebied, veelal in zeer smalle zones aan de rand van trilvenen. In totaal gaat het circa 35 hectare veenmosrietlanden (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Kwaliteit en trend
Op basis van de vegetatietypen die zijn aangetroffen is veenmosrietland voor het grootste deel (2/3) goed ontwikkeld. Circa 1/3 van het oppervlak is matig ontwikkeld. Mogelijk is het aandeel matig ontwikkelde vegetatietypen groter, omdat typische soorten in de kwaliteitsbeoordeling niet zijn meegewogen. De trend in oppervlakte en kwaliteit is negatief (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Door de verminderde invloed van gebufferd kwelwater (of overstroming met mesotroof en gebufferd oppervlaktewater) zijn trilvenen en galigaan-verlandingen met schorpioenmos verzuurd en via half-natuurlijke successie (maaien en afvoeren) overgegaan in veenmosrietland. Hierdoor is tussen 1950 en 1990 het oppervlak aan veenmosrietland snel toegenomen. Vanaf de jaren 1970- 1980 is in het veenmosrietland een kwaliteitsverandering opgetreden, waardoor verzuringsgevoelige soorten als Sphagnum subnitens en Pallavicinia lyellii zijn achteruitgegaan. Ten opzichte van de jaren 1960-1980 is hierdoor het oppervlak aan matig ontwikkeld Veenmosrietland toegenomen, wat lokaal tot uiting komt door de dominantie van haarmossen in de moslaag. Bij een hoge stikstofdepositie is de verwachting dat zonder aanvullende maatregelen het oppervlak met matige kwaliteit zal toenemen, als gevolg van toename van haarmossen. Toename van haarmossen is positief gerelateerd aan verzurende stikstofdepositie, maar ook aan verdroging.

Na 1960 is tevens een deel van het oppervlak veenmosrietland door het staken van het maaibeheer overgegaan in moerasbos. De algemene trend van veenmosrietland is tot aan 2000 daarom negatief. Na 2000 is er lokaal nog steeds sprake van achteruitgang, zoals de toename van wilgenopslag in voormalig veenmosrietland in de Gagelpolder (door het staken van beheer). Ook in de Molenpolder is in enkele veenmosrietlanden sprake van bosopslag. Op locaties waar het beheer uit jaarlijks maaien en afvoeren bestaat is het veenmosrietland in omvang gelijk gebleven, zoals in de Bethunepolder en delen van de Gagelpolder. In de Westbroekse zodden is sprake van toename van oppervlak aan veenmosrietland, waarbij ook soorten van hoogvenen toenemen. Afhankelijk van het beheer kan de netto trend t.a.v. het oppervlak in een gebied dus gelijk of toenemend zijn. Toename van jong veenmosrietland waarin soorten als Sphagnum subnitens en Pallavicinia lyellii regelmatig voorkomen, treedt verhoudingsgewijs nog maar weinig op (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Knelpunten en sturende factoren
Als successiestadium vormen veenmosrietlanden een essentiële schakel tussen de jonge verlandingsstadia en de vochtige laagveenheiden (H4010B). Oudere en vooral verzuurde successiestadia van het veenmosrietland, kunnen zich ontwikkelen tot Hoogveenbos (H91D0) als het beheer wordt gestaakt. Voor het realiseren van de gewenste verlandingsreeks richting H7140B Veenmosrietland, zijn voedselarme, tot matig voedselrijke

milieucondities nodig met een goede waterkwaliteit (laag P- en N-gehalte, laag sulfaatgehalte). Een vitale verlandingsreeks bevat over een groot oppervlak alle habitattypen en hun tussenstadia verspreid in ruimte en tijd. In het Vechtplassengebied betreft dat vooral de habitattypen H3150, H7140A en H4010B. De basis randvoorwaarde van een goede waterkwaliteit is belangrijk voor de levensduur van jonge, soortenrijke stadia van het veenmosrietland. In sulfaatrijke of vermeste oppervlaktewateren versnelt de successie richting soortenarme, door Fraai veenmos of Gewoon haarmos gedomineerde stadia. In mesotrofe stadia met gebufferd water gaat de verzuring langzaam en kunnen drijvende, natte en soortenrijke stadia van het veenmosrietland lang aanwezig zijn. Kletsnatte, slappe en drijvende kraggen, met een niet al te verzuurd veenmosdek (pH 5-6) zijn belangrijk voor het voorkomen van de typische soort Veenmosorchis. Door natuurlijke verzuring, onder invloed van de vorming van een regenwaterlens en verdikking van de kragge, gaat het type – onder invloed van nazomer- of herfstmaaien, uiteindelijk over in H4010B Vochtige laagveenheide. Successie naar dit habitattype wordt vaak gehinderd door de geringe dispersiemogelijkheden van de heidezaden.

Door voortgaande successie gaan neutrale tot basenrijke (Bloemrijk rietland) initiële of jonge successiestadia van het veenmosrietland over in latere, zuurdere en oude stadia. Hierdoor kan de kwaliteit afnemen (omslag goed naar matig, verdwijnen van typische soorten en/of toename van Sphagnum fallax en Polytrichum commune). Door verdroging en zure depositie neemt het oppervlak aan matig ontwikkelde vegetatietypen verder toe. Het ontbreken van jonge stadia veenmosrietland in de Oostelijke Vechtplassen, evenals initiële trilvenen, hangt ook samen met de achteruitgang van het oppervlak aan waterriet (geringe peilfluctuaties) en jonge rietverlanding. Hierdoor domineren vooral oudere stadia met veenmosrietland. Daarnaast is door staken van het beheer het oppervlak aan veenmosrietland afgenomen door successie richting elzenbos of berkenbroekbos (waaronder Hoogveenbos H91D0) (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
Ten gevolge van het plan is een toename in stikstofdepositie berekend op een groot aantal (130) overbelaste hexagonen. Daarnaast is er ook sprake van een planbijdrage op 5 overbelaste hexagonen van het bijbehorende zoekgebied. De maximale depositie ten gevolge van het voornemen bedraagt 0,02 mol/ha/jr. op één hexagoon op 327 m^2 van het oppervlak, voor de overige hexagonen geldt een depositie van 0,01 mol/ha/jr. De planbijdrage vindt plaats op een deel van het habitattype.

De bijdrage in stikstofdepositie wordt berekend op de trilvenen in het zuidelijk deel van de Oostelijke Vechtplassen, grofweg ten oosten en ten zuiden van Tienhoven. Ook vindt een bijdrage plaats op enkele hexagonen in de omgeving van Nieuw-Loosdrecht. Het oppervlak aan veenmosrietland binnen de hexagonen verschilt aanzienlijk, van enkele vierkante meters tot het merendeel van het hexagoon. Het habitattype komt deels voor in versnipperde kleine oppervlakten, wat het habitattype gevoelig maakt voor randeffecten. Gezien de sturende rol van aanvoer van kwelwater zijn de omstandigheden voor het habitattype ongunstig te noemen. De langdurige invloed van menselijk ingrijpen op de waterhuishouding heeft de hydrologische situatie dusdanig beïnvloed dat gunstige omstandigheden voor het habitattype ontbreken (zie ook par. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Jonge initiële stadia van het Veenmosrietland ontstaan via de verlandingsreeks. Uitbreiding van veenmosrietland (H7140B) kan haaks staan op de doelstelling uitbreiding van trilveen (H7140A), als er onvoldoende nieuwvorming of uitbreiding van trilveen plaatsvindt en er trilvenen door successie (verzuring) overgaan in veenmosrietlanden. Het is daarom belangrijk dat er van beide typen voldoende successiestadia in ruimte en tijd aanwezig zijn. De beste kansen ontstaan als er op systeemniveau ingrepen worden gepleegd die jonge verlanding bevorderen, inclusief de aanvoer van basenrijk kwelwater en het weren van de invloed van gebiedsvreemd water. Stimulering van jonge verlanding kan leiden tot nieuw – minder verzuurd – oppervlak. Het stimuleren van jonge verlanding is daarom een belangrijk ecologisch proces om de effecten van verzurende depositie te verlichten, dit geldt overigens voor alle verzuringsgevoelige habitattypen die door verlanding ontstaan (H7210, H4010B en H7140A). Ook de waterkwaliteit is hierbij van belang (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017).

Stikstofdepositie kan weliswaar een rol spelen in de kwaliteit en het areaal van het habitattype, echter is deze rol (gezien o.a. de hydrologische situatie en de afhankelijkheid van het beheer) niet sturend. De

stikstofdepositie die toegeschreven kan worden aan het voornemen valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie.

Conclusie
Gezien de geringe toename van stikstofdepositie (0,02 mol/ha/jr op 327 m^2 en verder 0,01 mol/ha/jr) als gevolg van het voornemen en het beperkte belang van stikstofdepositie in relatie tot andere sturende factoren (beheer, hydrologische situatie), is een significant negatief effect op de oppervlakte en kwaliteit van dit habitattype uit te sluiten.

2.2.3.4 H91D0 Hoogveenbossen

Algemene omschrijving habitattype
Dit habitattype omvat relatief laag blijvende berkenbossen met dominantie van zachte berk in de boomlaag en een ondergroei die vooral bestaat uit veenmossen. Het zijn natte bossen ofwel zogenoemde berkenbroekbossen op veenbodems. In laagveenlandschappen is het veenbos het eindstadium in de laagveenverlanding. Het habitattype wordt aangetroffen op voedselarme, zure veengronden die permanent onder invloed staan van hoge grondwaterstanden. In het laagveengebied gaat het meestal (nog) om gemeenschappen van het 'laagveenstadium' en die zijn beschreven als de associatie zompzegge-berkenbroek. De hoogveenbossen van dit habitattype maken plantensociologisch onderdeel uit van één verbond (het Betulion pubescentis).

Instandhoudingsdoelstelling
Voor het habitattype Hoogveenbos in Oostelijke Vechtplassen is behoud van de huidige oppervlakte en kwaliteit het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitattype in het Natura 2000-gebied

Ligging en omvang
Hoogveenbossen (H91D0) komen op enkele plaatsen in het gebied over kleine oppervlakten voor. Alle locaties die momenteel in de database voorkomen zijn vrij klein, daardoor kwetsbaar voor randinvloeden als verdroging en eutrofiëring. In de Suikerpot komt een uitgebreid complex van Elzenbroekbossen voor, met overgangen naar Berkenbroek. Ook hier zijn echter de oppervlakten veenmos- of braamrijk berkenbroek vrij gering. In het Oostelijke Vechtplassengebied worden veenbossen vooral gevormd door Zompzegge-Berkenbroek, kleine oppervlakten bestaan uit Braam-Berkenbroek. Dopheide-Berkenbroek ontbreekt in het gebied. De veenmoslaag wordt vooral gevormd door Gewimperd veenmos, Gewoon veenmos of Fraai veenmos, plaatselijk komt Violet veenmos voor. Karakteristieke, goed ontwikkelde hoogveenbossen in laagveengebieden hebben een minimum aan oppervlak nodig, dat liefst zo groot mogelijk is. Hierbij moet gedacht worden aan oppervlakten van minimaal 6-10 hectare aaneengesloten moerasbos, waarbij op minstens 50% van het oppervlak een veenmosbegroeiing van >20% aanwezig is. In totaal komt ongeveer 395 ha Hoogveenbos voor.

Kwaliteit en trend
Het habitattype hoogveenbos is goed tot matig ontwikkeld. De exacte verhouding in kwaliteit is niet goed bekend, maar mogelijk is de helft van het oppervlak goed ontwikkeld. De trend is onbekend, maar is waarschijnlijk stabiel wat betreft zowel oppervlakte als kwaliteit. Ten aanzien van de oppervlaktedoelstelling (behoud) bestaan geen problemen: bij staken van beheer ontstaat in nat grasland en rietland snel nieuw oppervlak aan H91D0.

Hoogveenbossen lijken in het Natura 2000-gebied tamelijk stabiel te zijn, maar vanwege de gebrekkige monitoring en kartering van dit soort bossen (in het verleden) is de trend feitelijk niet goed in te schatten. Mogelijk dat plaatselijk positieve ontwikkelingen voorkomen, zoals toegenomen bultvorming van veenmossen en uitbreiding van de typische soort Violet veenmos. Door het ontbreken van grote aaneengesloten oppervlakten bos waar weinig indringing van voedselrijk water is, hebben zich geen uitgebreide oppervlakten met veenmosrijk berkenbos ontwikkeld.

Knelpunten en sturende factoren

Voor het behoud van de kwaliteit is een goede waterkwaliteit belangrijk, waarbij weinig invloed is van eutroof oppervlaktewater (lage hoeveelheden fosfaat en sulfaat), of waarbij oppervlaktewater het bos niet diep kan indringen. Vandaar dat grotere aaneengesloten boscomplexen doorgaans een hogere kwaliteit bezitten dan versnipperde of door sloten doorsneden boscomplexen. Daar waar bossen zich op de legakkers hebben ontwikkeld is doorgaans een geringere kwaliteit aanwezig dan in bossen die zich uit een petgatverlanding hebben ontwikkeld (uit veenmosrietland). Tot de best ontwikkelde typen behoren veenmosrijke elzen- en berkenbossen, vooral berkenbossen waarin bultvorming van veenmossen optreedt zijn bijzonder. Veenmosarme elzenbroekbossen behoren niet tot het habitattype. Braamrijke berkenbroekbossen daarentegen wel, en waarschijnlijk is het oppervlak aan H91D0 Hoogveenbos daardoor groter dan nu in de database staat aangegeven.

Effecten van verdroging en vermesting via het oppervlaktewater zullen in kleine bosoppervlakten nauwelijks te onderscheiden zijn van eutrofiëringseffecten veroorzaakt door stikstofdepositie. Bij kleine oppervlakten zullen effecten als verdroging en vermesting via het oppervlaktewater een grotere invloed op de kwaliteit hebben dan de vermestende effecten van stikstofdepositie. Op locaties met veenmosrijk berkenbroek leidt verruiging van de ondergroei met Pijpenstrootje, Braam en Appelbes tot een afname van de kwaliteit. Op locaties waar Braam-Berkenbroek voorkomt zijn daarentegen weinig extra effecten te verwachten. De kans dat hier op termijn ook veenmosvorming ontstaat wordt bij eutrofiëringseffecten echter als gering ingeschat. Op verdroogde locaties is eveneens een zeer stabiel Braam-Berkenbroek te verwachten.

Het is op dit moment onvoldoende duidelijk of maatregelen gericht op meer fluctuaties van het waterpeil een negatieve invloed kunnen hebben op de kwaliteitsdoelstelling van de H91D0. Deze peilfluctuaties zijn van belang om de rietverlanding weer op gang te brengen, waardoor op termijn er nieuwvorming kan ontstaan van verlandingsgemeenschappen die behoren tot H7140A Trilveen en H7140B Veenmosrietland. Peilfluctuaties in droge zomers kunnen wellicht ook tot verdroging leiden van de veenmosrijke vormen van H91D0, met als gevolg een afname van de kwaliteit. Alvorens de peilfluctuaties als systeemmaatregel op lange termijn toe te passen is het daarom van belang om de risico's ten opzichte van de instandhoudingsdoelstellingen van H91D0 voldoende in te kunnen schatten.

Beheer
Het is belangrijk dat er systeemgerichte maatregelen worden uitgevoerd die gericht zijn op verbetering van de waterkwaliteit. Dit betreft dezelfde set maatregelen die ook voor H4010B Vochtige laagveenheide, H6410 Blauwgrasland, H7140A Trilveen, H7140B Veenmosrietland en H7210 Galigaanmoerassen zijn geformuleerd.

Een andere optie is om in gebieden met een lage stikstofdepositie nieuw oppervlak met H91D0 te laten ontstaan. Dit is echter geen eenvoudige opgave, omdat grote oppervlakten bos in het gebied uit elzenbos bestaan dat niet classificeert voor H91D0 Hoogveenbos. Vaak zijn deze elzenbossen verdroogd, waardoor ontwikkeling richting hoogveenbos niet of nauwelijks kan plaatsvinden. Het vasthouden van regenwater en het daardoor laten stijgen van het waterpeil in grotere bosbestanden of in grote onbeheerde rietvelden, is een optie om op de lange termijn hoogveenbos te ontwikkelen. Ook hier is echter uiteindelijk een goede waterkwaliteit, met een lage fosfaatbelasting een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van H91D0.

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
Ten gevolge van het plan is een toename in stikstofdepositie berekend op 17 overbelaste hexagonen en 5 naderend overbelaste hexagonen in de gebruiksfase. De overbelaste en naderend overbelaste hexagonen zijn grofweg gelegen ten oosten van Nieuw-Loosdrecht en ten zuiden van Kortenhoef. De maximale depositie ten gevolge van het voornemen bedraagt 0,02 mol/ha/jr. op een naderend overbelast hexagoon en maximaal 0,01 mol/ha/jr. op overbelaste hexagonen. De planbijdrage leidt niet op een overschrijding van de KDW op naderend overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is – met de planbijdrage - dus geen sprake van een acuut stikstofknelpunt.

Hoogveenbos komt in de omgeving van Nieuw-Loosdrecht in relatief grote en aaneengesloten oppervlakten voor. Gezien de sturende rol van aanvoer van kwelwater in combinatie met een hoog waterpeil, alsook de hoogte van het maaiveld, zijn de omstandigheden voor het habitattype ongunstig te noemen. De langdurige invloed van menselijk ingrijpen op de waterhuishouding heeft de hydrologische situatie dusdanig beïnvloed dat

de omstandigheden minder gunstig zijn geworden (zie ook par. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**2). De ontwikkelmogelijkheden voor het habitattype worden vooral bepaald door de waterkwaliteit en het waterpeil. Stikstofdepositie kan weliswaar een rol spelen in de kwaliteit en het areaal van het habitattype, echter is deze rol (gezien o.a. de hydrologische situatie) niet sturend. De stikstofdepositie die toegeschreven kan worden aan het voornemen valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie.

Conclusie
Er is sprake van een geringe toename van stikstofdepositie als gevolg van het voornemen; max 0,01 mol/ha/jr op een overbelast hexagon en max 0,02 mol/ha/jr op een naderend overbelast hexagon die daar niet tot een overschrijding van de KDW leidt. Gezien deze constatering en het beperkte belang van stikstofdepositie in relatie tot andere sturende factoren (beheer, hydrologische situatie), is een significant negatief effect op de oppervlakte en kwaliteit van dit habitattype uit te sluiten.

2.2.4 Ecologische beoordeling habitatsoorten

2.2.4.1 H1016 Zegge-korfslak

Instandhoudingsdoelstellingen en trend
Voor de habitatsoort zeggekorfslak in Oostelijke Vechtplassen is behoud van de huidige oppervlakte, kwaliteit en populatie het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitatsoort in het Natura 2000-gebied
De zeggekorfslak komt in het Oostelijke Vechtplassengebied wijd verspreid voor en is op tal van locaties aangetroffen (Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen, 2017) en is daarbij met name afhankelijk van Grote-zeggenmoeras (leefgebied Lg05). Moeraszegge vormt in de Vechtstreek de belangrijkste waardplant, maar de soort wordt ook veelvuldig gevonden op Oeverzegge en Pluimzegge. Uit de Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen (2017) blijkt dat de soort met name verspreid op diverse plaatsen in het noordelijke deel van de Oostelijke Vechtplassen voorkomt. Daar waar er sprake is van een bijdrage in stikstofdepositie en een overschrijding van de KDW, is de zeggekorfslak voor een deel van het gebied aanwezig. De trend (2000-2015) voor voorgenoemde instandhoudingsdoelstellingen is stabiel. De instandhoudingsdoelstellingen voor deze soort worden, op basis van deze trends, gehaald. Daar waar de zegge-korfslak voor komt in het zuidelijk deel van de Oostelijke Vechtplassen (deelgebied Oostelijke Binnenpolder), is geen sprake van een overschrijding van de KDW van het leefgebied.
Om leefgebied van de zegge-korfslak in de toekomst in stand te houden, zijn altijd maatregelen noodzakelijk (ook vanwege de natuurlijke succesie). Het betreft hier leefgebied waar bomen uit de hoge zeggenvegetatie verwijderd dienen te worden. Mogelijk voldoet ook gefaseerd maaien, waarbij de hoge zeggevegetaties (leefgebied van de zeggekorfslak) en de daarin verblijvende zeggekorfslak zo goed als mogelijk gespaard blijven.

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
Daar waar de zegge-korfslak voor komt in het zuidelijk deel van de Oostelijke Vechtplassen, is geen sprake van een overschrijding van de KDW van het leefgebied. Gezien het beperkte voorkomen van de zeggekorfslak op plekken waar sprake is van een planbijdrage en een overschrijding van de KDW, in combinatie met de stabiele trends van ze zeggekorfslak, is een significant negatief effect op de zegge-korfslak uit te sluiten.

Conclusie
Gezien het beperkte voorkomen van de zeggekorfslak op plekken waar sprake is van een planbijdrage en een overschrijding van de KDW, in combinatie met de stabiele trends van ze zeggekorfslak, is een significant negatief effect op de zegge-korfslak uit te sluiten.

2.2.4.2 Groenknolorchis

Instandhoudingsdoelstellingen en trend
Voor de habitatsoort Groenknolorchis in Oostelijke Vechtplassen is behoud van de huidige oppervlakte, kwaliteit en populatie het instandhoudingsdoel.

Beschrijving van het voorkomen van habitatsoort in het Natura 2000-gebied
H1903 Groenknolorchis is in het Oostelijk Vechtplassengebied voor een belangrijk deel gebonden aan mesotrofe, niet al te verzuurde trilvenen. Verzuurde trilvenen met een pH lager dan 5.5 vormen voor Groenknolorchis een ongeschikt milieu. Behalve in trilvenen komt Groenknolorchis ook voor in gemaaide (ook recent geplagde), mesotrofe en bloemrijke riet- en oeverlanden. Groenknolorchis is erg gevoelig voor verzuring (pH<5,5-6,0), verdroging (peilverlaging) en vermesting (verdichting en vergrassing van het habitat).

In gebiedsdelen met een stikstofdepositie hoger dan 1200 mol N/ha/j is Groenknolorchis gevoelig voor stikstofdepositie, zowel voor verzurende als voor vermestende effecten. Voor een goede kwaliteit van het leefgebied dient de vegetatiestructuur open te zijn, zonder strooiselophoping, houtige opslag of sterke presentie van grassen of hoge zeggen. De soort komt vooral op standplaatsen voor met een pH 6.0 of hoger. Bij een lagere pH (verzuring, vermindering aanvoer gebufferd water), met name lager dan pH 5.5, wordt de standplaats zeer ongunstig.

Knelpunten voor de groenknolorchis kunnen worden opgelost door systeemgerichte maatregelen die leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit (minder fosfor- en stikstofaanvoer via het water) en een betere buffering tegen verzuring (door een effectieve benutting van gebufferd grondwater). De trend (2000-2015) voor voorgenoemde instandhoudingsdoelstellingen is stabiel. De instandhoudingsdoelstellingen voor deze soort worden, op basis van deze trends, gehaald.

Omschrijving planeffect en beoordeling planeffect
De groenknolorchis is met name gebonden aan het habitattype H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen). De sturende factoren voor dit habitattype (waaronder beheer, hydrologische situatie) worden beschreven in paragraaf 2.2.3. Gezien het voornemen niet leidt tot een significant effect op dit habitattype Trilvenen, is eveneens geen sprake van een significant negatief effect op de groenknolorchis.

Conclusie
Gezien de geringe toename van stikstofdepositie als gevolg van het voornemen en het beperkte belang van stikstofdepositie in relatie tot andere sturende factoren (beheer, hydrologische situatie), is een significant negatief effect op de groenknolorchis uit te sluiten. De instandhoudingsdoelstellingen voor deze soort worden, op basis van de trends, gehaald.

3. Cumulatie

In voorliggende rapportage is voor de relevant bevonden habitattypen en habitatsoorten beoordeeld dat het plan op zichzelf met zekerheid niet leidt tot significante gevolgen, ondanks een (geringe) bijdrage aan stikstofdepositie. Deze ecologische conclusie is alleen mogelijk in de volgende situaties:

- de kwaliteit van het betreffende habitattype gunstig is en of sprake is van een positieve trend, ondanks de (veelal grote) overbelasting van de KDW; of
- stikstofdepositie niet het sturende knelpunt is voor de kwaliteit van de betreffende habitattypen.

Door deze ecologische conclusie alleen te trekken in bovenstaande situaties zal het plan ook in combinatie met andere plannen/projecten niet alsnog tot significante gevolgen leiden. De hoge stikstofbelasting die reeds aanwezig is vormt immers geen belemmering voor de kwaliteit.

4. Conclusie

De gemeente Utrecht is voornemens om een nieuw bestemmingsplan Zuilen op te stellen voor bedrijventerrein Demkaterrein (Gemeente Utrecht, provincie Utrecht).

Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied is een AERIUS-berekeningen (versie 2022) voor de gebruiks- en realisatiefase uitgevoerd. Voor de realisatiefase is geen sprake is van een toename in stikstofdepositie. Er is sprake van een (zeer geringe) stikstofbijdrage in de gebruiksfase, vanwege de activiteit ‘industrie’ en een verandering in verkeersbewegingen.

Uit een ecologische analyse blijkt dat er sprake is van een planbijdrage ter plekke van een Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen (Oostelijke Vechtplassen) die zich in een (deels) overbelaste of naderend overbelaste situatie bevinden. Voor deze habitattypen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Soorten die afhankelijk zijn van stikstofgevoelig leefgebied, zijn eveneens ecologisch beoordeeld.

Uit de ecologische beoordeling komt naar voren dat sprake is van een zeer geringe bijdrage en dat stikstofdepositie niet enkel de sturende factor is voor de kwaliteit van het habitattype en de soorten die hiervan afhankelijk zijn. Zodoende leidt de bijdrage in stikstofdepositie ten gevolge van het planvoornemen niet tot significant negatieve effecten. Met andere woorden: de instandhoudingsdoelstellingen die voor Oostelijke Vechtplassen zijn gesteld, worden niet belemmerd door het voornemen.

Op basis van voorliggend rapport is de zekerheid verkregen dat door het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Bronnen

Dobben H. van, R. Bobbink, D. Bal en A. van Hinsberg, 2012. Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000. Alterra, Onderzoekcentrum B-WARE , Ministerie van Economische Zaken (Programmadirectie Natura 2000) en Planbureau voor de Leefomgeving Alterra-rapport 2397, Wageningen UR, Wageningen.

Kleijberg, R. 2019. Handreiking kleine en tijdelijke stikstofdeposities; Bouwstenen voor redeneerlijnen bij toestemmingsverlening voor tijdelijke projecten en activiteiten. Arcadis

Provincie Noord-Holland, 2017. Gebiedsanalyse Oostelijke Vechtplassen (095). Versie d.d. 25-10-2017. Microsoft Word - 095_OVP_GA_25-10-2017 (natura2000.nl)

Provincie Noord-Holland, z.d. Natura 2000 beheerplan Oostelijke Vechtplassen Planperiode 2022-2028.

Tolkamp, G.W., C.A. van den Berg, G.J. Nabuurs & A.F. Olsthoorn, 2006. Kwantificering van beschikbare biomassa voor bioenergie uit Staatsbosbeheerterreinen. Alterra, Wageningen. Alterra-rapport 1380.

Overig
AERIUS-calculator 2022: https://calculator.aerius.nl/wnb/inputs/
Profieldocumenten (2008): https://www.natura2000.nl/profielen/habitattypen

Bijlage 1 AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 1 AERIUS-berekening gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

AERIUS CALCULATOR

Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Utrecht
Inrichtingslocatie	nvt, nvt nvt

Activiteit

Omschrijving	Zuilen
Toelichting	Situatie 100% bebouwd

Berekening

AERIUS kenmerk	RnG5RTjZgYub
Datum berekening	13 juni 2023, 14:54
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

100% bebouwd - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2023	14,8 kg/j	415,1 kg/j

Resultaten

100% bebouwd - Beoogd

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
0,02 mol/ha/j	4706969	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	86,58 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,02 mol/ha/j
Grootste afname	0,00 mol/ha/j

AERIUS CALCULATOR

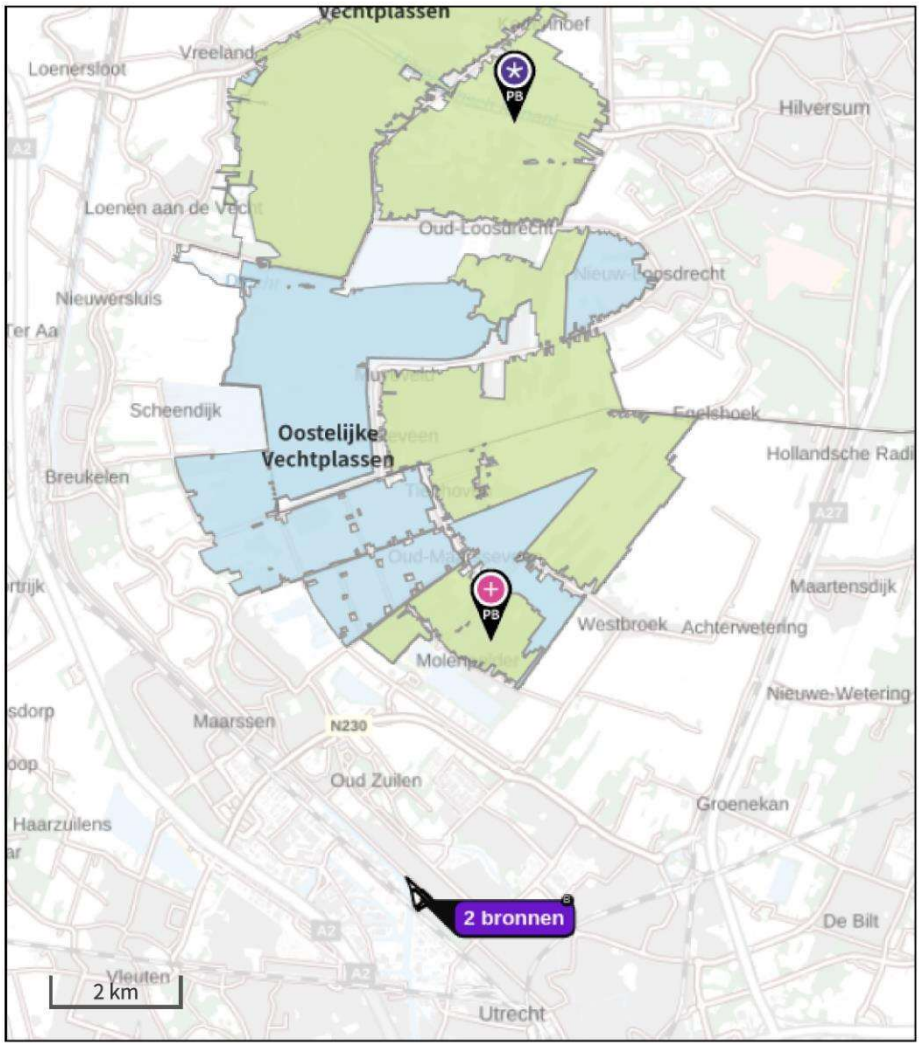
Projectberekening

100% bebouwd (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Industrie | Overig | Cat 3	11,7 kg/j	123,3 kg/j
2 Industrie | Overig | Cat 2	-	189,3 kg/j
Verkeersnetwerk	3,1 kg/j	102,5 kg/j

Projectberekening

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "100% bebouwd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	86,58	2.309,65	86,58	0,02	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	86,58	2.309,65	86,58	0,02	0,00	0,00

AERIUS CALCULATOR

Projectberekening

100% bebouwd, Rekenjaar 2023

1 Industrie | Overig

Naam	Cat 3	Uittreedhoogte	8,0 m	NO_x	123,3 kg/j
Locatie	X:133861,25 Y:458174,12	Warmteinhoud	0,280 MW	NH_3	11,7 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	2,83 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Industrie | Overig

Naam	Cat 2	Uittreedhoogte	7,0 m	NO_x	189,3 kg/j
Locatie	X:133908,58 Y:458258,41	Warmteinhoud	0,280 MW		
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	4,73 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	102,5 kg/j
Locatie	X:134166,83 Y:458072,41	Type scherm	-	-	NO_2	28,2 kg/j
Lengte	694,51 m	Hoogte	-	-	NH_3	3,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	365,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	85,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis
Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.1_20230606_5e1adbf5a8
Database versie	2022.1_5e1adbf5a8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 2 Tabellen stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen

Bijlage 2 Tabellen stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen

In deze bijlage zijn tabellen opgenomen waarin de specificaties van de berekende planbijdragen op de hexagonen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn weergegeven. Alle habitattypen en/of leefgebieden waarbij sprake is van een planbijdrage zijn weergegeven.

Oostelijke Vechtplassen H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
11	0.01	1423	Niet overbelast
81	0.01	1196	Niet overbelast
630	0.02	1526	Niet overbelast
970	0.01	1209	Niet overbelast
2297	0.01	1282	Niet overbelast
1001	0.01	1054	Niet overbelast
1381	0.01	1306	Niet overbelast
1145	0.01	1087	Niet overbelast
1	0.01	1026	Niet overbelast
65	0.01	1360	Niet overbelast
286	0.01	1218	Niet overbelast
358	0.01	1029	Niet overbelast
2530	0.01	945	Niet overbelast
898	0.01	1123	Niet overbelast
566	0.01	1325	Niet overbelast
115	0.01	1441	Niet overbelast
1161	0.01	1078	Niet overbelast
149	0.01	963	Niet overbelast
2174	0.01	1036	Niet overbelast
345	0.01	1339	Niet overbelast
384	0.01	1378	Niet overbelast
2386	0.01	993	Niet overbelast
146	0.01	1090	Niet overbelast
1168	0.01	1143	Niet overbelast
641	0.01	1368	Niet overbelast
139	0.01	1464	Niet overbelast
1	0.01	1137	Niet overbelast
705	0.01	1077	Niet overbelast
990	0.01	1145	Niet overbelast
0	0.01	1310	Niet overbelast
139	0.01	1216	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
654	0.01	1137	Niet overbelast
527	0.01	1268	Niet overbelast
569	0.01	1288	Niet overbelast
440	0.01	1316	Niet overbelast
823	0.01	1211	Niet overbelast
404	0.01	1299	Niet overbelast
219	0.01	1376	Niet overbelast
1	0.01	1341	Niet overbelast
19	0.01	1262	Niet overbelast
109	0.01	1253	Niet overbelast
46	0.01	1222	Niet overbelast
238	0.01	1085	Niet overbelast
136	0.01	1244	Niet overbelast
160	0.01	1219	Niet overbelast
153	0.01	1229	Niet overbelast
200	0.01	1084	Niet overbelast
237	0.01	1394	Niet overbelast
535	0.01	1180	Niet overbelast
453	0.01	1129	Niet overbelast
659	0.01	1203	Niet overbelast
170	0.01	1315	Niet overbelast
2311	0.01	1145	Niet overbelast
155	0.01	1245	Niet overbelast
312	0.01	1111	Niet overbelast
594	0.01	1309	Niet overbelast
97	0.01	1034	Niet overbelast
279	0.01	1227	Niet overbelast
564	0.01	1006	Niet overbelast
181	0.01	1063	Niet overbelast
48	0.01	1036	Niet overbelast
463	0.01	1264	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
40	0.01	1225	Niet overbelast
1937	0.01	1283	Niet overbelast
4	0.01	1244	Niet overbelast
2684	0.01	1209	Niet overbelast
500	0.01	1282	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
587	0.01	1064	Niet overbelast
865	0.01	1412	Niet overbelast
4541	0.01	1220	Niet overbelast
5914	0.01	1054	Niet overbelast
1763	0.01	1306	Niet overbelast
459	0.01	1051	Niet overbelast
174	0.01	1251	Niet overbelast
0	0.01	1204	Niet overbelast
5058	0.01	1087	Niet overbelast
293	0.01	1026	Niet overbelast
269	0.01	1352	Niet overbelast
94	0.01	1218	Niet overbelast
945	0.01	1029	Niet overbelast
1891	0.01	945	Niet overbelast
1585	0.01	1123	Niet overbelast
1017	0.01	1301	Niet overbelast
254	0.01	1117	Niet overbelast
221	0.01	1078	Niet overbelast
4792	0.01	963	Niet overbelast
3893	0.01	1036	Niet overbelast
2137	0.01	1339	Niet overbelast
308	0.01	1327	Niet overbelast
3674	0.01	1368	Niet overbelast
144	0.01	1111	Niet overbelast
1725	0.01	1206	Niet overbelast
817	0.01	1511	Niet overbelast
1683	0.01	1090	Niet overbelast
4956	0.01	1143	Niet overbelast
1783	0.01	1368	Niet overbelast
8109	0.01	1363	Niet overbelast
325	0.01	1130	Niet overbelast
869	0.01	1077	Niet overbelast
1237	0.01	1145	Niet overbelast
2633	0.01	1310	Niet overbelast
6838	0.01	1216	Niet overbelast
2296	0.01	1347	Niet overbelast
269	0.01	1152	Niet overbelast
535	0.01	1084	Niet overbelast
605	0.01	1146	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
2438	0.01	1268	Niet overbelast
3752	0.01	1288	Niet overbelast
3563	0.01	1261	Niet overbelast
1501	0.01	1205	Niet overbelast
303	0.01	1496	Niet overbelast
183	0.01	1188	Niet overbelast
1520	0.01	1253	Niet overbelast
1079	0.01	1316	Niet overbelast
6461	0.01	1211	Niet overbelast
42	0.01	1273	Niet overbelast
1372	0.01	1361	Niet overbelast
1008	0.01	1329	Niet overbelast
2676	0.01	1299	Niet overbelast
512	0.01	1271	Niet overbelast
2559	0.01	1289	Niet overbelast
4842	0.01	1376	Niet overbelast
1140	0.01	1341	Niet overbelast
2717	0.01	1262	Niet overbelast
2440	0.01	1449	Niet overbelast
1153	0.01	1349	Niet overbelast
507	0.01	1436	Niet overbelast
351	0.01	1253	Niet overbelast
1975	0.01	1461	Niet overbelast
2421	0.01	1265	Niet overbelast
106	0.01	1250	Niet overbelast
4516	0.01	1285	Niet overbelast
817	0.01	1269	Niet overbelast
102	0.01	1267	Niet overbelast
1405	0.01	1142	Niet overbelast
530	0.01	1085	Niet overbelast
692	0.01	1253	Niet overbelast
858	0.01	1188	Niet overbelast
1113	0.01	1280	Niet overbelast
1112	0.01	1238	Niet overbelast
143	0.01	1215	Niet overbelast
1607	0.01	1158	Niet overbelast
10	0.01	1356	Niet overbelast
2016	0.01	1211	Niet overbelast
749	0.01	1124	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
826	0.01	1313	Niet overbelast
389	0.01	1295	Niet overbelast
2	0.01	1223	Niet overbelast
775	0.01	1402	Niet overbelast
484	0.01	1251	Niet overbelast
673	0.01	1278	Niet overbelast
645	0.01	1084	Niet overbelast
170	0.01	1315	Niet overbelast
762	0.01	1006	Niet overbelast
574	0.01	1377	Niet overbelast
1837	0.01	1380	Niet overbelast
1091	0.01	1036	Niet overbelast
2461	0.01	1264	Niet overbelast
3045	0.01	1409	Niet overbelast
84	0.01	1316	Niet overbelast
8	0.01	1189	Niet overbelast
1236	0.01	1426	Niet overbelast
725	0.01	1057	Niet overbelast
192	0.01	1443	Niet overbelast
562	0.01	1038	Niet overbelast
913	0.01	1084	Niet overbelast
168	0.01	1396	Niet overbelast
362	0.01	1057	Niet overbelast
760	0.01	1114	Niet overbelast
462	0.01	1265	Niet overbelast
5356	0.01	1217	Niet overbelast
235	0.01	1158	Niet overbelast
1013	0.01	1169	Niet overbelast
570	0.01	1392	Niet overbelast
2697	0.01	1192	Niet overbelast
145	0.01	1367	Niet overbelast
828	0.01	1471	Niet overbelast
883	0.01	1143	Niet overbelast
92	0.01	1201	Niet overbelast
6	0.01	1219	Niet overbelast
497	0.01	1149	Niet overbelast
446	0.01	1577	Niet overbelast
1916	0.01	1637	Niet overbelast
329	0.01	1512	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
402	0.01	1561	Niet overbelast
3404	0.01	1554	Niet overbelast
203	0.01	1491	Niet overbelast
123	0.01	1539	Niet overbelast
35	0.01	1561	Niet overbelast
78	0.01	1543	Niet overbelast
6	0.01	1920	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H6410 Blauwgraslanden (KDW in 1071 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
503	0.01	1334	Overbelast
2186	0.01	1087	Overbelast
1479	0.01	1086	Overbelast
728	0.01	1061	Naderend overbelast
1042	0.01	1080	Overbelast
360	0.01	1073	Overbelast
769	0.01	1087	Overbelast
1786	0.01	1057	Naderend overbelast
272	0.01	1084	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen) (KDW in 1214 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
144	0.01	1088	Niet overbelast
201	0.01	1258	Overbelast
2186	0.01	1087	Niet overbelast
1479	0.01	1086	Niet overbelast
617	0.01	1080	Niet overbelast
728	0.01	1061	Niet overbelast
1708	0.01	1074	Niet overbelast
1105	0.01	1080	Niet overbelast
1855	0.01	1083	Niet overbelast
1049	0.01	1073	Niet overbelast
12	0.01	1146	Naderend overbelast
22	0.01	1198	Naderend overbelast
446	0.01	1039	Niet overbelast
827	0.01	1093	Niet overbelast
240	0.01	1030	Niet overbelast
2927	0.01	1199	Naderend overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen) (KDW in 1214 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
2981	0.01	1051	Niet overbelast
929	0.01	1004	Niet overbelast
92	0.01	1267	Overbelast
979	0.01	1153	Naderend overbelast
1732	0.01	1001	Niet overbelast
2191	0.01	1034	Niet overbelast
293	0.01	996	Niet overbelast
1515	0.01	1006	Niet overbelast
344	0.01	1035	Niet overbelast
2734	0.01	1018	Niet overbelast
1817	0.01	1038	Niet overbelast
193	0.01	1084	Niet overbelast
2418	0.01	1063	Niet overbelast
3412	0.01	1057	Niet overbelast
2510	0.01	1068	Niet overbelast
374	0.01	1125	Niet overbelast
174	0.01	1109	Niet overbelast
6134	0.01	1111	Niet overbelast
1221	0.01	1141	Niet overbelast
1769	0.01	1100	Niet overbelast
1926	0.01	1106	Niet overbelast
195	0.01	1070	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
1017	0.01	1473	Overbelast
1165	0.01	1424	Overbelast
327	0.02	1526	Overbelast
1168	0.01	1341	Overbelast
1676	0.01	1415	Overbelast
1252	0.01	1251	Overbelast
1053	0.01	1360	Overbelast
971	0.01	1325	Overbelast
705	0.01	1378	Overbelast
494	0.01	1273	Overbelast
622	0.01	1500	Overbelast
584	0.01	1378	Overbelast
877	0.01	1498	Overbelast
769	0.01	1449	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
967	0.01	1349	Overbelast
981	0.01	1436	Overbelast
1704	0.01	1461	Overbelast
1411	0.01	1265	Overbelast
625	0.01	1355	Overbelast
240	0.01	1285	Overbelast
2638	0.01	1269	Overbelast
397	0.01	1258	Overbelast
8	0.01	1142	Overbelast
1103	0.01	1085	Overbelast
45	0.01	1310	Overbelast
632	0.01	1188	Overbelast
86	0.01	1280	Overbelast
2650	0.01	1285	Overbelast
260	0.01	1215	Overbelast
303	0.01	1365	Overbelast
619	0.01	1349	Overbelast
845	0.01	1494	Overbelast
1695	0.01	1346	Overbelast
200	0.01	1466	Overbelast
1466	0.01	1293	Overbelast
549	0.01	1404	Overbelast
588	0.01	1308	Overbelast
5169	0.01	1362	Overbelast
352	0.01	1183	Overbelast
1953	0.01	1340	Overbelast
30	0.01	1334	Overbelast
4961	0.01	1257	Overbelast
142	0.01	1295	Overbelast
872	0.01	1221	Overbelast
6301	0.01	1289	Overbelast
1096	0.01	1359	Overbelast
253	0.01	1155	Overbelast
1319	0.01	1191	Overbelast
5134	0.01	1308	Overbelast
55	0.01	1368	Overbelast
1735	0.01	1042	Overbelast
840	0.01	1199	Overbelast
2173	0.01	1157	Overbelast
1349	0.01	1344	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
0	0.01	1042	Overbelast
134	0.01	1078	Overbelast
1037	0.01	1183	Overbelast
3601	0.01	1221	Overbelast
765	0.01	1071	Overbelast
2005	0.01	1039	Overbelast
167	0.01	1123	Overbelast
4	0.01	1178	Overbelast
624	0.01	1254	Overbelast
249	0.01	1427	Overbelast
983	0.01	1271	Overbelast
184	0.01	1055	Overbelast
2300	0.01	1063	Overbelast
788	0.01	1230	Overbelast
2958	0.01	1088	Overbelast
1597	0.01	1071	Overbelast
189	0.01	1324	Overbelast
11	0.01	1309	Overbelast
1265	0.01	1092	Overbelast
614	0.01	1070	Overbelast
337	0.01	1368	Overbelast
4409	0.01	1158	Overbelast
1011	0.01	1123	Overbelast
55	0.01	1065	Overbelast
1434	0.01	1206	Overbelast
2414	0.01	1258	Overbelast
243	0.01	1085	Overbelast
1568	0.01	1210	Overbelast
1417	0.01	1264	Overbelast
1850	0.01	1128	Overbelast
5601	0.01	1149	Overbelast
289	0.01	1362	Overbelast
623	0.01	1191	Overbelast
71	0.01	1087	Overbelast
183	0.01	1086	Overbelast
613	0.01	1080	Overbelast
613	0.01	1074	Overbelast
323	0.01	1152	Overbelast
1987	0.01	1080	Overbelast
888	0.01	1194	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
195	0.01	1142	Overbelast
1538	0.01	1083	Overbelast
6	0.01	1073	Overbelast
1120	0.01	1093	Overbelast
603	0.01	1117	Overbelast
2542	0.01	1198	Overbelast
213	0.01	1039	Overbelast
2632	0.01	1093	Overbelast
346	0.01	1247	Overbelast
3165	0.01	1199	Overbelast
449	0.01	1051	Overbelast
785	0.01	1153	Overbelast
611	0.01	1145	Overbelast
554	0.01	1394	Overbelast
204	0.01	1227	Overbelast
50	0.01	1380	Overbelast
117	0.01	1035	Overbelast
1758	0.01	1264	Overbelast
2809	0.01	1023	Overbelast
73	0.01	1250	Overbelast
1789	0.01	1020	Overbelast
1880	0.01	1278	Overbelast
4	0.01	1013	Overbelast
1478	0.01	1018	Overbelast
2	0.01	1202	Overbelast
818	0.01	1063	Overbelast
966	0.01	1068	Overbelast
88	0.01	1125	Overbelast
2139	0.01	1111	Overbelast
1089	0.01	1100	Overbelast
512	0.01	1541	Overbelast
3763	0.01	1634	Overbelast
1253	0.01	1519	Overbelast
67	0.01	1581	Overbelast
26	0.01	1592	Overbelast
793	0.01	1460	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H7210 Galigaanmoerassen (KDW in 1571 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
188	0.01	1452	Niet overbelast
264	0.01	1458	Niet overbelast
93	0.01	1482	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H91D0 Hoogveenbossen (KDW in 1786 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
498	0.01	1390	Niet overbelast
464	0.01	1430	Niet overbelast
1964	0.01	1473	Niet overbelast
5639	0.01	1424	Niet overbelast
2	0.02	1526	Niet overbelast
169	0.01	1570	Niet overbelast
794	0.01	1461	Niet overbelast
854	0.02	1753	Naderend overbelast
17	0.01	1481	Niet overbelast
1	0.01	1482	Niet overbelast
1239	0.01	1499	Niet overbelast
1372	0.01	1527	Niet overbelast
493	0.01	1575	Niet overbelast
125	0.01	1496	Niet overbelast
1575	0.01	1273	Niet overbelast
1180	0.01	1378	Niet overbelast
982	0.01	1461	Niet overbelast
330	0.01	1285	Niet overbelast
579	0.01	1221	Niet overbelast
22	0.01	1254	Niet overbelast
1205	0.01	1399	Niet overbelast
561	0.01	1392	Niet overbelast
0	0.01	1492	Niet overbelast
177	0.01	1368	Niet overbelast
258	0.01	1332	Niet overbelast
1384	0.01	1349	Niet overbelast
81	0.01	1243	Niet overbelast
1539	0.01	1274	Niet overbelast
127	0.01	1401	Niet overbelast
3237	0.01	1418	Niet overbelast
1179	0.01	1408	Niet overbelast
8846	0.01	1359	Niet overbelast
5979	0.01	1424	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen H91D0 Hoogveenbossen (KDW in 1786 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
187	0.01	1401	Niet overbelast
288	0.01	1167	Niet overbelast
5231	0.01	1359	Niet overbelast
3365	0.01	1150	Niet overbelast
8902	0.01	1487	Niet overbelast
7269	0.01	1420	Niet overbelast
2505	0.01	1221	Niet overbelast
177	0.01	1279	Niet overbelast
993	0.01	1817	Overbelast
5235	0.01	1560	Niet overbelast
2385	0.01	1629	Niet overbelast
4424	0.01	1519	Niet overbelast
9858	0.01	1480	Niet overbelast
703	0.01	1587	Niet overbelast
4458	0.01	1606	Niet overbelast
9443	0.01	1543	Niet overbelast
1406	0.01	1541	Niet overbelast
1249	0.01	1545	Niet overbelast
7266	0.01	1597	Niet overbelast
246	0.01	1634	Niet overbelast
9744	0.01	1613	Niet overbelast
6434	0.01	1519	Niet overbelast
3324	0.01	1487	Niet overbelast
9999	0.01	1742	Naderend overbelast
4536	0.01	1592	Niet overbelast
9812	0.01	1725	Naderend overbelast
6409	0.01	1604	Niet overbelast
2776	0.01	1491	Niet overbelast
9325	0.01	1791	Overbelast
6001	0.01	1483	Niet overbelast
9683	0.01	1802	Overbelast
494	0.01	1494	Niet overbelast
473	0.01	1478	Niet overbelast
700	0.01	1543	Niet overbelast
5931	0.01	1635	Niet overbelast
4544	0.01	1665	Niet overbelast
961	0.01	1558	Niet overbelast
51	0.01	1782	Naderend overbelast
838	0.01	1839	Overbelast
1495	0.01	1771	Naderend overbelast

Oostelijke Vechtplassen H91D0 Hoogveenbossen (KDW in 1786 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
735	0.01	1962	Overbelast
2553	0.01	1969	Overbelast
2476	0.01	1925	Overbelast
2044	0.01	2271	Overbelast
1810	0.01	1941	Overbelast
1752	0.01	2246	Overbelast
2874	0.01	2231	Overbelast
3489	0.01	2310	Overbelast
703	0.01	1972	Overbelast
1133	0.01	1883	Overbelast
29	0.01	1840	Overbelast
1392	0.01	1939	Overbelast
979	0.01	1859	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen H9999:95 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7140B). (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
1036	0.01	1125	Overbelast
886	0.01	1111	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
283	0.01	1269	Niet overbelast
308	0.02	1534	Niet overbelast
968	0.01	1486	Niet overbelast
17	0.01	1196	Niet overbelast
201	0.01	1209	Niet overbelast
112	0.01	1282	Niet overbelast
1988	0.01	1057	Niet overbelast
472	0.01	1220	Niet overbelast
193	0.01	1054	Niet overbelast
699	0.01	1051	Niet overbelast
2211	0.01	1251	Niet overbelast
387	0.01	1087	Niet overbelast
2015	0.01	1010	Niet overbelast
1723	0.01	1400	Niet overbelast
2532	0.02	1753	Overbelast
846	0.01	1218	Niet overbelast
125	0.01	1210	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
357	0.01	1170	Niet overbelast
2927	0.01	1117	Niet overbelast
3854	0.01	1558	Niet overbelast
445	0.01	1078	Niet overbelast
84	0.01	963	Niet overbelast
259	0.01	1339	Niet overbelast
1924	0.01	1170	Niet overbelast
1318	0.01	1111	Niet overbelast
356	0.01	1206	Niet overbelast
2249	0.01	1499	Niet overbelast
3561	0.01	1511	Niet overbelast
24	0.01	1378	Niet overbelast
325	0.01	993	Niet overbelast
2104	0.01	1122	Niet overbelast
3102	0.01	1130	Niet overbelast
218	0.01	1216	Niet overbelast
4032	0.01	1527	Niet overbelast
2369	0.01	1452	Niet overbelast
710	0.01	1464	Niet overbelast
59	0.01	1137	Niet overbelast
167	0.01	1077	Niet overbelast
2140	0.01	1145	Niet overbelast
228	0.01	1310	Niet overbelast
196	0.01	1216	Niet overbelast
352	0.01	1202	Niet overbelast
411	0.01	1113	Niet overbelast
1773	0.01	1084	Niet overbelast
396	0.01	1327	Niet overbelast
8643	0.01	1575	Niet overbelast
4374	0.01	1458	Niet overbelast
1799	0.01	1670	Naderend overbelast
380	0.01	1137	Niet overbelast
59	0.01	1146	Niet overbelast
2522	0.01	1268	Niet overbelast
419	0.01	1288	Niet overbelast
214	0.01	1349	Niet overbelast
2017	0.01	989	Niet overbelast
2119	0.01	1205	Niet overbelast
1577	0.01	1224	Niet overbelast
5989	0.01	1521	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
4675	0.01	1496	Niet overbelast
1088	0.01	1530	Niet overbelast
500	0.01	1188	Niet overbelast
147	0.01	1253	Niet overbelast
673	0.01	1316	Niet overbelast
831	0.01	1211	Niet overbelast
1317	0.01	1363	Niet overbelast
1184	0.01	1309	Niet overbelast
2745	0.01	1081	Niet overbelast
2601	0.01	1273	Niet overbelast
1539	0.01	1361	Niet overbelast
2906	0.01	1500	Niet overbelast
4181	0.01	1482	Niet overbelast
8039	0.01	1621	Niet overbelast
584	0.01	1305	Niet overbelast
3186	0.01	1299	Niet overbelast
1275	0.01	1271	Niet overbelast
2499	0.01	1314	Niet overbelast
2638	0.01	1180	Niet overbelast
4625	0.01	1257	Niet overbelast
1982	0.01	1378	Niet overbelast
1712	0.01	1376	Niet overbelast
5018	0.01	1498	Niet overbelast
5870	0.01	1359	Niet overbelast
4951	0.01	1632	Niet overbelast
590	0.01	1210	Niet overbelast
6	0.01	1341	Niet overbelast
1040	0.01	1262	Niet overbelast
5800	0.01	1270	Niet overbelast
2766	0.01	1323	Niet overbelast
3819	0.01	1233	Niet overbelast
799	0.01	1320	Niet overbelast
3395	0.01	1449	Niet overbelast
2116	0.01	1349	Niet overbelast
2892	0.01	1436	Niet overbelast
8188	0.01	1423	Niet overbelast
7926	0.01	1542	Niet overbelast
1440	0.01	1501	Niet overbelast
394	0.01	1159	Niet overbelast
2233	0.01	1253	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
2645	0.01	1294	Niet overbelast
4240	0.01	1353	Niet overbelast
6775	0.01	1379	Niet overbelast
1810	0.01	1337	Niet overbelast
5716	0.01	1461	Niet overbelast
4311	0.01	1265	Niet overbelast
4869	0.01	1355	Niet overbelast
7127	0.01	1301	Niet overbelast
8527	0.01	1639	Niet overbelast
105	0.01	1250	Niet overbelast
377	0.01	1236	Niet overbelast
2066	0.01	1203	Niet overbelast
3682	0.01	1378	Niet overbelast
4698	0.01	1383	Niet overbelast
3877	0.01	1318	Niet overbelast
4852	0.01	1317	Niet overbelast
2516	0.01	1285	Niet overbelast
3522	0.01	1269	Niet overbelast
3917	0.01	1258	Niet overbelast
5474	0.01	1487	Niet overbelast
187	0.01	1440	Niet overbelast
212	0.01	1200	Niet overbelast
1080	0.01	1209	Niet overbelast
1520	0.01	1222	Niet overbelast
1049	0.01	1305	Niet overbelast
5383	0.01	1426	Niet overbelast
6481	0.01	1400	Niet overbelast
4546	0.01	1241	Niet overbelast
5423	0.01	1267	Niet overbelast
1253	0.01	1142	Niet overbelast
3996	0.01	1279	Niet overbelast
3449	0.01	1301	Niet overbelast
1710	0.01	1454	Niet overbelast
221	0.01	1254	Niet overbelast
819	0.01	1028	Niet overbelast
4576	0.01	1210	Niet overbelast
1710	0.01	1478	Niet overbelast
6102	0.01	1372	Niet overbelast
5989	0.01	1258	Niet overbelast
395	0.01	1215	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
5611	0.01	1085	Niet overbelast
7694	0.01	1253	Niet overbelast
1641	0.01	1310	Niet overbelast
1737	0.01	1392	Niet overbelast
1873	0.01	1185	Niet overbelast
1478	0.01	1133	Niet overbelast
2253	0.01	1237	Niet overbelast
1695	0.01	1406	Niet overbelast
2622	0.01	1246	Niet overbelast
2496	0.01	1104	Niet overbelast
2552	0.01	1128	Niet overbelast
4539	0.01	1188	Niet overbelast
7773	0.01	1298	Niet overbelast
2012	0.01	1260	Niet overbelast
1285	0.01	1136	Niet overbelast
1652	0.01	1182	Niet overbelast
4698	0.01	1431	Niet overbelast
3005	0.01	1278	Niet overbelast
373	0.01	1158	Niet overbelast
1726	0.01	1111	Niet overbelast
1989	0.01	1280	Niet overbelast
5845	0.01	1285	Niet overbelast
4	0.01	1280	Niet overbelast
493	0.01	1126	Niet overbelast
1513	0.01	1299	Niet overbelast
6452	0.01	1404	Niet overbelast
4285	0.01	1199	Niet overbelast
2641	0.01	1238	Niet overbelast
583	0.01	1232	Niet overbelast
2961	0.01	1246	Niet overbelast
652	0.01	1526	Niet overbelast
250	0.01	1244	Niet overbelast
467	0.01	1215	Niet overbelast
1077	0.01	1404	Niet overbelast
1901	0.01	1543	Niet overbelast
234	0.01	1611	Niet overbelast
778	0.01	1373	Niet overbelast
484	0.01	1866	Overbelast
944	0.01	1562	Niet overbelast
52	0.01	1326	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
5226	0.01	1622	Niet overbelast
481	0.01	1558	Niet overbelast
1875	0.01	1431	Niet overbelast
743	0.01	1462	Niet overbelast
4645	0.01	1494	Niet overbelast
1489	0.01	1537	Niet overbelast
6045	0.01	1365	Niet overbelast
3293	0.01	1512	Niet overbelast
6161	0.01	1466	Niet overbelast
71	0.01	1849	Overbelast
4412	0.01	1432	Niet overbelast
5337	0.01	1349	Niet overbelast
1056	0.01	1606	Niet overbelast
2617	0.01	1282	Niet overbelast
8674	0.01	1623	Niet overbelast
3642	0.01	1413	Niet overbelast
3519	0.01	1419	Niet overbelast
4213	0.01	1567	Niet overbelast
44	0.01	1269	Niet overbelast
6129	0.01	1546	Niet overbelast
7844	0.01	1494	Niet overbelast
4022	0.01	1346	Niet overbelast
1455	0.01	1481	Niet overbelast
6836	0.01	1386	Niet overbelast
6055	0.01	1466	Niet overbelast
7438	0.01	1416	Niet overbelast
4736	0.01	1293	Niet overbelast
388	0.01	1504	Niet overbelast
5374	0.01	1327	Niet overbelast
3719	0.01	1326	Niet overbelast
6336	0.01	1404	Niet overbelast
7589	0.01	1372	Niet overbelast
5980	0.01	1308	Niet overbelast
2153	0.01	1461	Niet overbelast
3689	0.01	1251	Niet overbelast
1510	0.01	1330	Niet overbelast
2529	0.01	1249	Niet overbelast
3541	0.01	1362	Niet overbelast
3836	0.01	1343	Niet overbelast
4608	0.01	1388	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
7591	0.01	1325	Niet overbelast
663	0.01	1226	Niet overbelast
2537	0.01	1452	Niet overbelast
3057	0.01	1183	Niet overbelast
7399	0.01	1340	Niet overbelast
3655	0.01	1334	Niet overbelast
5589	0.01	1328	Niet overbelast
6296	0.01	1148	Niet overbelast
1604	0.01	1343	Niet overbelast
3646	0.01	1257	Niet overbelast
8905	0.01	1353	Niet overbelast
4115	0.01	1295	Niet overbelast
7229	0.01	1159	Niet overbelast
6475	0.01	1103	Niet overbelast
1179	0.01	1332	Niet overbelast
3415	0.01	1221	Niet overbelast
2027	0.01	1289	Niet overbelast
7969	0.01	1359	Niet overbelast
5799	0.01	1155	Niet overbelast
5010	0.01	1043	Niet overbelast
786	0.01	1192	Niet overbelast
1672	0.01	1279	Niet overbelast
3959	0.01	1191	Niet overbelast
3940	0.01	1308	Niet overbelast
7832	0.01	1368	Niet overbelast
3647	0.01	1052	Niet overbelast
2305	0.01	1042	Niet overbelast
449	0.01	1215	Niet overbelast
3461	0.01	1199	Niet overbelast
4234	0.01	1157	Niet overbelast
6108	0.01	1344	Niet overbelast
6665	0.01	1254	Niet overbelast
4338	0.01	1042	Niet overbelast
5554	0.01	1078	Niet overbelast
4	0.01	1128	Niet overbelast
4429	0.01	1183	Niet overbelast
3018	0.01	1221	Niet overbelast
7338	0.01	1363	Niet overbelast
3549	0.01	1071	Niet overbelast
4208	0.01	1039	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
2247	0.01	1123	Niet overbelast
299	0.01	1178	Niet overbelast
2890	0.01	1254	Niet overbelast
7331	0.01	1427	Niet overbelast
5263	0.01	1271	Niet overbelast
3481	0.01	1055	Niet overbelast
3496	0.01	1063	Niet overbelast
625	0.01	1186	Niet overbelast
1850	0.01	1230	Niet overbelast
3123	0.01	1399	Niet overbelast
2268	0.01	1392	Niet overbelast
3117	0.01	1088	Niet overbelast
2869	0.01	1049	Niet overbelast
3664	0.01	1071	Niet overbelast
23	0.01	1224	Niet overbelast
3373	0.01	1324	Niet overbelast
4439	0.01	1492	Niet overbelast
2211	0.01	1309	Niet overbelast
4219	0.01	1092	Niet overbelast
4168	0.01	1070	Niet overbelast
3584	0.01	1089	Niet overbelast
213	0.01	1211	Niet overbelast
2823	0.01	1368	Niet overbelast
3854	0.01	1332	Niet overbelast
2244	0.01	1158	Niet overbelast
3851	0.01	1123	Niet overbelast
4443	0.01	1065	Niet overbelast
2210	0.01	1154	Niet overbelast
1221	0.01	1124	Niet overbelast
43	0.01	1313	Niet overbelast
2940	0.01	1349	Niet overbelast
7243	0.01	1206	Niet overbelast
2714	0.01	1258	Niet overbelast
4253	0.01	1094	Niet overbelast
4936	0.01	1085	Niet overbelast
1150	0.01	1226	Niet overbelast
1011	0.01	1295	Niet overbelast
1591	0.01	1223	Niet overbelast
145	0.01	1272	Niet overbelast
243	0.01	1187	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
3418	0.01	1210	Niet overbelast
4174	0.01	1264	Niet overbelast
2305	0.01	1355	Niet overbelast
4262	0.01	1074	Niet overbelast
6206	0.01	1128	Niet overbelast
328	0.01	1471	Niet overbelast
1795	0.01	1056	Niet overbelast
182	0.01	1256	Niet overbelast
9	0.01	1230	Niet overbelast
1663	0.01	1156	Niet overbelast
4621	0.01	1149	Niet overbelast
903	0.01	1362	Niet overbelast
8811	0.01	1287	Niet overbelast
6133	0.01	1108	Niet overbelast
5544	0.01	1155	Niet overbelast
760	0.01	1082	Niet overbelast
417	0.01	1112	Niet overbelast
2500	0.01	1337	Niet overbelast
23	0.01	1252	Niet overbelast
201	0.01	1214	Niet overbelast
2250	0.01	1062	Niet overbelast
4089	0.01	1191	Niet overbelast
302	0.01	1320	Niet overbelast
9110	0.01	1121	Niet overbelast
2661	0.01	1123	Niet overbelast
800	0.01	1322	Niet overbelast
128	0.01	1225	Niet overbelast
3192	0.01	1361	Niet overbelast
825	0.01	1308	Niet overbelast
746	0.01	1182	Niet overbelast
3106	0.01	1087	Niet overbelast
4634	0.01	1200	Niet overbelast
2649	0.01	1079	Niet overbelast
8	0.01	1386	Niet overbelast
4820	0.01	1428	Niet overbelast
428	0.01	1291	Niet overbelast
184	0.01	1323	Niet overbelast
677	0.01	1315	Niet overbelast
189	0.01	1232	Niet overbelast
1416	0.01	1216	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
1619	0.01	1086	Niet overbelast
2116	0.01	1080	Niet overbelast
585	0.01	1192	Niet overbelast
1089	0.01	1218	Niet overbelast
1881	0.01	1407	Niet overbelast
454	0.01	1234	Niet overbelast
1630	0.01	1287	Niet overbelast
320	0.01	1226	Niet overbelast
14	0.01	1062	Niet overbelast
486	0.01	1127	Niet overbelast
1034	0.01	1143	Niet overbelast
282	0.01	1061	Niet overbelast
2032	0.01	1053	Niet overbelast
3465	0.01	1334	Niet overbelast
1140	0.01	1199	Niet overbelast
312	0.01	1227	Niet overbelast
76	0.01	1101	Niet overbelast
4452	0.01	1152	Niet overbelast
6787	0.01	1132	Niet overbelast
6208	0.01	1080	Niet overbelast
10	0.01	1047	Niet overbelast
55	0.01	1251	Niet overbelast
584	0.01	1310	Niet overbelast
1296	0.01	1174	Niet overbelast
3575	0.01	1142	Niet overbelast
6602	0.01	1194	Niet overbelast
4628	0.01	1142	Niet overbelast
3557	0.01	1083	Niet overbelast
2580	0.01	1073	Niet overbelast
136	0.01	1278	Niet overbelast
817	0.01	1084	Niet overbelast
388	0.01	1315	Niet overbelast
1794	0.01	1093	Niet overbelast
214	0.01	1117	Niet overbelast
206	0.01	1046	Niet overbelast
5906	0.01	1146	Niet overbelast
3222	0.01	1198	Niet overbelast
1987	0.01	1039	Niet overbelast
18	0.01	1062	Niet overbelast
3252	0.01	1087	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
1233	0.01	1394	Niet overbelast
1228	0.01	1180	Niet overbelast
455	0.01	1221	Niet overbelast
7	0.01	1146	Niet overbelast
2165	0.01	1093	Niet overbelast
84	0.01	1030	Niet overbelast
931	0.01	1247	Niet overbelast
757	0.01	1243	Niet overbelast
3384	0.01	1199	Niet overbelast
1025	0.01	1053	Niet overbelast
2713	0.01	1091	Niet overbelast
625	0.01	1078	Niet overbelast
410	0.01	1129	Niet overbelast
5122	0.01	1203	Niet overbelast
2928	0.01	1177	Niet overbelast
875	0.01	1125	Niet overbelast
1249	0.01	1051	Niet overbelast
63	0.01	1004	Niet overbelast
2557	0.01	1267	Niet overbelast
747	0.01	1308	Niet overbelast
6901	0.01	1153	Niet overbelast
1351	0.01	1073	Niet overbelast
1050	0.01	1097	Niet overbelast
1149	0.01	1145	Niet overbelast
2040	0.01	1245	Niet overbelast
1329	0.01	1131	Niet overbelast
253	0.01	1111	Niet overbelast
401	0.01	1001	Niet overbelast
1283	0.01	1274	Niet overbelast
3808	0.01	1394	Niet overbelast
2777	0.01	1151	Niet overbelast
5108	0.01	1085	Niet overbelast
1714	0.01	1084	Niet overbelast
2303	0.01	1309	Niet overbelast
3951	0.01	1265	Niet overbelast
972	0.01	1034	Niet overbelast
106	0.01	996	Niet overbelast
60	0.01	1190	Niet overbelast
850	0.01	1401	Niet overbelast
3899	0.01	1334	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
4492	0.01	1091	Niet overbelast
1067	0.01	1227	Niet overbelast
23	0.01	1323	Niet overbelast
171	0.01	1260	Niet overbelast
237	0.01	1006	Niet overbelast
53	0.01	1252	Niet overbelast
1259	0.01	1223	Niet overbelast
209	0.01	1414	Niet overbelast
3217	0.01	1246	Niet overbelast
2600	0.01	1128	Niet overbelast
1	0.01	1448	Niet overbelast
4433	0.01	1377	Niet overbelast
5137	0.01	1380	Niet overbelast
1723	0.01	1311	Niet overbelast
196	0.01	1234	Niet overbelast
447	0.01	1372	Niet overbelast
54	0.01	1361	Niet overbelast
4698	0.01	1097	Niet overbelast
3030	0.01	1093	Niet overbelast
1297	0.01	1438	Niet overbelast
3351	0.01	1264	Niet overbelast
4626	0.01	1416	Niet overbelast
722	0.01	1340	Niet overbelast
1066	0.01	1151	Niet overbelast
1336	0.01	1023	Niet overbelast
241	0.01	1185	Niet overbelast
4945	0.01	1213	Niet overbelast
1056	0.01	1291	Niet overbelast
27	0.01	1161	Niet overbelast
2283	0.01	1035	Niet overbelast
2758	0.01	1112	Niet overbelast
501	0.01	1064	Niet overbelast
103	0.01	1335	Niet overbelast
981	0.01	1409	Niet overbelast
1754	0.01	1316	Niet overbelast
127	0.01	1250	Niet overbelast
426	0.01	1057	Niet overbelast
607	0.01	1056	Niet overbelast
166	0.01	1024	Niet overbelast
1658	0.01	1192	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
2550	0.01	1319	Niet overbelast
426	0.01	1062	Niet overbelast
5094	0.01	1079	Niet overbelast
2252	0.01	1108	Niet overbelast
407	0.01	1189	Niet overbelast
1694	0.01	1426	Niet overbelast
639	0.01	1278	Niet overbelast
4186	0.01	1057	Niet overbelast
1380	0.01	1043	Niet overbelast
2794	0.01	1117	Niet overbelast
2087	0.01	1250	Niet overbelast
4278	0.01	1018	Niet overbelast
1389	0.01	1137	Niet overbelast
569	0.01	1363	Niet overbelast
1016	0.01	1443	Niet overbelast
2673	0.01	1038	Niet overbelast
5608	0.01	1084	Niet overbelast
824	0.01	1031	Niet overbelast
828	0.01	1022	Niet overbelast
1960	0.01	1061	Niet overbelast
9127	0.01	1310	Niet overbelast
1589	0.01	1099	Niet overbelast
4576	0.01	1063	Niet overbelast
2688	0.01	1132	Niet overbelast
688	0.01	1198	Niet overbelast
2612	0.01	1396	Niet overbelast
655	0.01	1289	Niet overbelast
2580	0.01	1057	Niet overbelast
4083	0.01	1114	Niet overbelast
2182	0.01	1031	Niet overbelast
1911	0.01	1008	Niet overbelast
1225	0.01	1263	Niet overbelast
2826	0.01	1291	Niet overbelast
3205	0.01	1068	Niet overbelast
5564	0.01	1125	Niet overbelast
4	0.01	1376	Niet overbelast
172	0.01	1265	Niet overbelast
4917	0.01	1353	Niet overbelast
1764	0.01	1199	Niet overbelast
1439	0.01	1109	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
2032	0.01	1030	Niet overbelast
1536	0.01	1013	Niet overbelast
7344	0.01	1255	Niet overbelast
2429	0.01	1111	Niet overbelast
97	0.01	1141	Niet overbelast
2218	0.01	1217	Niet overbelast
8021	0.01	1226	Niet overbelast
3393	0.01	1115	Niet overbelast
161	0.01	1076	Niet overbelast
49	0.01	1125	Niet overbelast
615	0.01	1103	Niet overbelast
2609	0.01	1100	Niet overbelast
3284	0.01	1383	Niet overbelast
6537	0.01	1158	Niet overbelast
9826	0.01	1126	Niet overbelast
5733	0.01	1072	Niet overbelast
693	0.01	1116	Niet overbelast
838	0.01	1228	Niet overbelast
1404	0.01	1106	Niet overbelast
8907	0.01	1074	Niet overbelast
6576	0.01	1047	Niet overbelast
57	0.01	1082	Niet overbelast
1746	0.01	1175	Niet overbelast
3827	0.01	1323	Niet overbelast
5470	0.01	1415	Niet overbelast
963	0.01	1346	Niet overbelast
2870	0.01	1264	Niet overbelast
4425	0.01	1618	Niet overbelast
424	0.01	1271	Niet overbelast
1843	0.01	1418	Niet overbelast
394	0.01	1222	Niet overbelast
649	0.01	1209	Niet overbelast
3768	0.01	1472	Niet overbelast
1498	0.01	1586	Niet overbelast
1154	0.01	1359	Niet overbelast
123	0.01	1169	Niet overbelast
5489	0.01	1398	Niet overbelast
3179	0.01	1139	Niet overbelast
1864	0.01	1152	Niet overbelast
5417	0.01	1684	Naderend overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
3180	0.01	1431	Niet overbelast
1785	0.01	1392	Niet overbelast
5590	0.01	1361	Niet overbelast
2057	0.01	1283	Niet overbelast
2270	0.01	1547	Niet overbelast
827	0.01	1239	Niet overbelast
283	0.01	1401	Niet overbelast
925	0.01	1192	Niet overbelast
838	0.01	1655	Naderend overbelast
7650	0.01	1244	Niet overbelast
3785	0.01	1388	Niet overbelast
975	0.01	1334	Niet overbelast
6459	0.01	1147	Niet overbelast
6896	0.01	1426	Niet overbelast
2335	0.01	1167	Niet overbelast
2785	0.01	1287	Niet overbelast
224	0.01	1146	Niet overbelast
729	0.01	1471	Niet overbelast
10000	0.01	1225	Niet overbelast
5750	0.01	1294	Niet overbelast
1926	0.01	1178	Niet overbelast
7424	0.01	1130	Niet overbelast
716	0.01	1300	Niet overbelast
6158	0.01	1361	Niet overbelast
8046	0.01	1264	Niet overbelast
707	0.01	1103	Niet overbelast
792	0.01	1372	Niet overbelast
6542	0.01	1201	Niet overbelast
716	0.01	1150	Niet overbelast
821	0.01	1156	Niet overbelast
1387	0.01	1219	Niet overbelast
2602	0.01	1391	Niet overbelast
2275	0.01	1327	Niet overbelast
21	0.01	1244	Niet overbelast
1157	0.01	1217	Niet overbelast
2461	0.01	1192	Niet overbelast
780	0.01	1420	Niet overbelast
1868	0.01	1410	Niet overbelast
2022	0.01	1319	Niet overbelast
3138	0.01	1277	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
453	0.01	1181	Niet overbelast
2529	0.01	1149	Niet overbelast
2	0.01	1445	Niet overbelast
2330	0.01	1507	Niet overbelast
1828	0.01	1359	Niet overbelast
2125	0.01	1374	Niet overbelast
5106	0.01	1316	Niet overbelast
1043	0.01	1376	Niet overbelast
2716	0.01	1499	Niet overbelast
2798	0.01	1300	Niet overbelast
355	0.01	1321	Niet overbelast
495	0.01	1353	Niet overbelast
2596	0.01	1291	Niet overbelast
1033	0.01	1284	Niet overbelast
574	0.01	1354	Niet overbelast
1677	0.01	1333	Niet overbelast
1285	0.01	1221	Niet overbelast
175	0.01	1200	Niet overbelast
213	0.01	1266	Niet overbelast
4	0.01	1217	Niet overbelast
233	0.01	1184	Niet overbelast
74	0.01	1284	Niet overbelast
2419	0.01	1279	Niet overbelast
666	0.01	1262	Niet overbelast
3839	0.01	1255	Niet overbelast
0	0.01	1495	Niet overbelast
0	0.01	1388	Niet overbelast
0	0.01	1648	Naderend overbelast
125	0.01	1840	Overbelast
1328	0.01	1462	Niet overbelast
35	0.01	1767	Overbelast
175	0.01	1817	Overbelast
853	0.01	1513	Niet overbelast
74	0.01	1505	Niet overbelast
1046	0.01	1498	Niet overbelast
115	0.01	1524	Niet overbelast
1005	0.01	1629	Niet overbelast
124	0.01	1519	Niet overbelast
1025	0.01	1645	Naderend overbelast
3276	0.01	1450	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
114	0.01	1480	Niet overbelast
2330	0.01	1742	Overbelast
2407	0.01	1452	Niet overbelast
700	0.01	1587	Niet overbelast
4685	0.01	1606	Niet overbelast
7139	0.01	1722	Overbelast
683	0.01	1462	Niet overbelast
75	0.01	1543	Niet overbelast
7516	0.01	1541	Niet overbelast
2009	0.01	1492	Niet overbelast
2869	0.01	1462	Niet overbelast
210	0.01	1755	Overbelast
869	0.01	1545	Niet overbelast
2734	0.01	1597	Niet overbelast
1947	0.01	1634	Niet overbelast
1050	0.01	1594	Niet overbelast
30	0.01	1743	Overbelast
2333	0.01	1587	Niet overbelast
1644	0.01	1519	Niet overbelast
1043	0.01	1530	Niet overbelast
2182	0.01	1581	Niet overbelast
854	0.01	1755	Overbelast
464	0.01	1637	Niet overbelast
4434	0.01	1487	Niet overbelast
0	0.01	1592	Niet overbelast
1466	0.01	1607	Niet overbelast
5	0.01	1561	Niet overbelast
1974	0.01	1604	Niet overbelast
597	0.01	1646	Naderend overbelast
1991	0.01	1460	Niet overbelast
54	0.01	1750	Overbelast
546	0.01	1554	Niet overbelast
1082	0.01	1491	Niet overbelast
18	0.01	1791	Overbelast
243	0.01	1483	Niet overbelast
1931	0.01	1506	Niet overbelast
1063	0.01	1539	Niet overbelast
7164	0.01	1494	Niet overbelast
2543	0.01	1478	Niet overbelast
1903	0.01	1561	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen Lg05 Grote-zeggenmoeras (KDW in 1714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
606	0.01	1543	Niet overbelast
1285	0.01	1635	Niet overbelast
1173	0.01	1665	Naderend overbelast
1371	0.01	1558	Niet overbelast
2568	0.01	1782	Overbelast
1143	0.01	1771	Overbelast
1126	0.01	1962	Overbelast
7447	0.01	1969	Overbelast
6013	0.01	2135	Overbelast
6268	0.01	1925	Overbelast
5366	0.01	1852	Overbelast
4285	0.01	2271	Overbelast
1201	0.01	1941	Overbelast
6485	0.01	1969	Overbelast
1041	0.01	2246	Overbelast
428	0.01	2231	Overbelast
5582	0.01	1957	Overbelast
288	0.01	2310	Overbelast
2569	0.01	1972	Overbelast
482	0.01	1883	Overbelast
851	0.01	1859	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
16	0.01	1187	Niet overbelast
2616	0.01	1225	Niet overbelast
1241	0.01	1283	Niet overbelast
334	0.01	1210	Niet overbelast
606	0.01	1412	Niet overbelast
1226	0.01	1218	Niet overbelast
1806	0.01	1078	Niet overbelast
359	0.01	1191	Niet overbelast
373	0.01	993	Niet overbelast
358	0.01	1090	Niet overbelast
1691	0.01	1137	Niet overbelast
182	0.01	1145	Niet overbelast
2437	0.01	1137	Niet overbelast
15	0.01	1146	Niet overbelast
2235	0.01	1188	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
1692	0.01	1305	Niet overbelast
1399	0.01	1210	Niet overbelast
709	0.01	1159	Niet overbelast
257	0.01	1283	Niet overbelast
13	0.01	1250	Niet overbelast
803	0.01	1200	Niet overbelast
273	0.01	1254	Niet overbelast
907	0.01	1150	Niet overbelast
940	0.01	1192	Niet overbelast
1001	0.01	1353	Niet overbelast
2009	0.01	1266	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
100	0.01	1232	Niet overbelast
609	0.01	1253	Niet overbelast
1638	0.01	1257	Niet overbelast
3409	0.01	1316	Niet overbelast
53	0.01	1149	Niet overbelast
954	0.01	1279	Niet overbelast
2706	0.01	1306	Niet overbelast
20	0.01	1351	Niet overbelast
3623	0.01	1247	Niet overbelast
5406	0.01	1390	Niet overbelast
554	0.01	1374	Niet overbelast
77	0.01	1378	Niet overbelast
3125	0.01	1207	Niet overbelast
3196	0.01	1366	Niet overbelast
2422	0.01	1430	Niet overbelast
906	0.01	1402	Niet overbelast
323	0.01	1288	Niet overbelast
1546	0.01	1377	Niet overbelast
405	0.01	1473	Niet overbelast
1766	0.01	1408	Niet overbelast
1107	0.01	1423	Niet overbelast
2073	0.02	1485	Niet overbelast
66	0.01	1424	Niet overbelast
1105	0.01	1405	Niet overbelast
886	0.01	1102	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
58	0.02	1526	Niet overbelast
26	0.01	1312	Niet overbelast
1203	0.01	1064	Niet overbelast
1844	0.01	1057	Niet overbelast
0	0.01	1412	Niet overbelast
1576	0.01	1306	Niet overbelast
1033	0.01	1051	Niet overbelast
1164	0.01	1251	Niet overbelast
889	0.02	1660	Niet overbelast
2127	0.01	1352	Niet overbelast
913	0.01	1010	Niet overbelast
1955	0.01	1367	Niet overbelast
262	0.01	1170	Niet overbelast
3032	0.01	1117	Niet overbelast
257	0.01	1558	Niet overbelast
615	0.01	1325	Niet overbelast
873	0.01	1036	Niet overbelast
746	0.01	1327	Niet overbelast
185	0.01	1170	Niet overbelast
0	0.01	1206	Niet overbelast
146	0.01	1511	Niet overbelast
23	0.01	1378	Niet overbelast
15	0.01	1090	Niet overbelast
1266	0.01	1368	Niet overbelast
580	0.01	1334	Niet overbelast
2758	0.01	1238	Niet overbelast
1036	0.01	1452	Niet overbelast
1278	0.01	1077	Niet overbelast
668	0.01	1145	Niet overbelast
65	0.01	1216	Niet overbelast
66	0.01	1347	Niet overbelast
2994	0.01	1202	Niet overbelast
22	0.01	1113	Niet overbelast
1286	0.01	1152	Niet overbelast
5210	0.01	1146	Niet overbelast
642	0.01	1349	Niet overbelast
775	0.01	989	Niet overbelast
1765	0.01	1133	Niet overbelast
1483	0.01	1521	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
1845	0.01	1188	Niet overbelast
1730	0.01	1253	Niet overbelast
549	0.01	1211	Niet overbelast
1584	0.01	1363	Niet overbelast
1792	0.01	1195	Niet overbelast
391	0.01	1500	Niet overbelast
709	0.01	1482	Niet overbelast
3922	0.01	1305	Niet overbelast
4813	0.01	1329	Niet overbelast
945	0.01	1271	Niet overbelast
915	0.01	1289	Niet overbelast
841	0.01	1498	Niet overbelast
4861	0.01	1210	Niet overbelast
922	0.01	1341	Niet overbelast
662	0.01	1262	Niet overbelast
21	0.01	1270	Niet overbelast
413	0.01	1449	Niet overbelast
2815	0.01	1159	Niet overbelast
1	0.01	1284	Niet overbelast
2827	0.01	1253	Niet overbelast
1994	0.01	1250	Niet overbelast
937	0.01	1236	Niet overbelast
2229	0.01	1209	Niet overbelast
1978	0.01	1305	Niet overbelast
3683	0.01	1028	Niet overbelast
16	0.01	1210	Niet overbelast
3148	0.01	1478	Niet overbelast
1403	0.01	1133	Niet overbelast
2443	0.01	1237	Niet overbelast
252	0.01	1136	Niet overbelast
61	0.01	1431	Niet overbelast
39	0.01	1587	Niet overbelast
2626	0.01	1622	Niet overbelast
1121	0.01	1328	Niet overbelast
286	0.01	1462	Niet overbelast
257	0.01	1494	Niet overbelast
973	0.01	1365	Niet overbelast
1340	0.01	1512	Niet overbelast
811	0.01	1432	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
1083	0.01	1349	Niet overbelast
5	0.01	1606	Niet overbelast
2987	0.01	1413	Niet overbelast
29	0.01	1494	Niet overbelast
1582	0.01	1346	Niet overbelast
1410	0.01	1466	Niet overbelast
922	0.01	1416	Niet overbelast
325	0.01	1293	Niet overbelast
1398	0.01	1326	Niet overbelast
1682	0.01	1404	Niet overbelast
990	0.01	1372	Niet overbelast
1743	0.01	1343	Niet overbelast
1697	0.01	1334	Niet overbelast
45	0.01	1359	Niet overbelast
365	0.01	1491	Niet overbelast
3635	0.01	1237	Niet overbelast
197	0.01	1262	Niet overbelast
43	0.01	1471	Niet overbelast
986	0.01	1256	Niet overbelast
35	0.01	1441	Niet overbelast
325	0.01	1082	Niet overbelast
1481	0.01	1337	Niet overbelast
1951	0.01	1322	Niet overbelast
2125	0.01	1225	Niet overbelast
1482	0.01	1428	Niet overbelast
671	0.01	1192	Niet overbelast
4075	0.01	1218	Niet overbelast
751	0.01	1407	Niet overbelast
1041	0.01	1402	Niet overbelast
2129	0.01	1334	Niet overbelast
4496	0.01	1251	Niet overbelast
157	0.01	1310	Niet overbelast
931	0.01	1315	Niet overbelast
84	0.01	1221	Niet overbelast
397	0.01	1203	Niet overbelast
12	0.01	1177	Niet overbelast
1718	0.01	1125	Niet overbelast
865	0.01	1245	Niet overbelast
64	0.01	1111	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
1691	0.01	1001	Niet overbelast
197	0.01	1533	Niet overbelast
448	0.01	1404	Niet overbelast
642	0.01	1265	Niet overbelast
1263	0.01	996	Niet overbelast
813	0.01	1444	Niet overbelast
373	0.01	1323	Niet overbelast
206	0.01	1448	Niet overbelast
684	0.01	1377	Niet overbelast
0	0.01	1374	Niet overbelast
1743	0.01	1438	Niet overbelast
762	0.01	1335	Niet overbelast
284	0.01	1030	Niet overbelast
32	0.01	1009	Niet overbelast
1611	0.01	1346	Niet overbelast
157	0.01	1394	Niet overbelast
1775	0.01	1376	Niet overbelast
1334	0.01	1011	Niet overbelast
1390	0.01	1323	Niet overbelast
1272	0.01	1346	Niet overbelast
2217	0.01	1128	Niet overbelast
888	0.01	1264	Niet overbelast
557	0.01	1618	Niet overbelast
556	0.01	1271	Niet overbelast
1889	0.01	1418	Niet overbelast
2816	0.01	1222	Niet overbelast
2874	0.01	1209	Niet overbelast
492	0.01	1472	Niet overbelast
29	0.01	1586	Niet overbelast
408	0.01	1408	Niet overbelast
586	0.01	1398	Niet overbelast
2862	0.01	1139	Niet overbelast
158	0.01	1152	Niet overbelast
299	0.01	1684	Niet overbelast
644	0.01	1431	Niet overbelast
28	0.01	1392	Niet overbelast
621	0.01	1361	Niet overbelast
2591	0.01	1283	Niet overbelast
324	0.01	1239	Niet overbelast

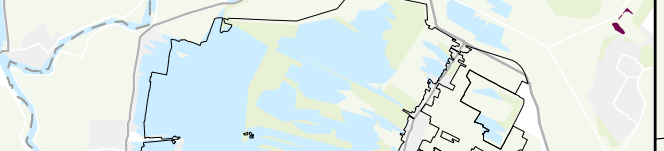
Oostelijke Vechtplassen ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen (KDW in 2143 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
8326	0.01	1655	Niet overbelast
991	0.01	1388	Niet overbelast
94	0.01	1367	Niet overbelast
1218	0.01	1426	Niet overbelast
114	0.01	1423	Niet overbelast
1242	0.01	1201	Niet overbelast
1694	0.01	1445	Niet overbelast
2132	0.01	1527	Niet overbelast
1485	0.01	1489	Niet overbelast
242	0.01	1404	Niet overbelast
36	0.01	1480	Niet overbelast
2200	0.01	1446	Niet overbelast
2945	0.01	1505	Niet overbelast
631	0.01	1524	Niet overbelast
1435	0.01	1645	Niet overbelast
1647	0.01	1450	Niet overbelast
3233	0.01	1495	Niet overbelast
1805	0.01	1536	Niet overbelast
6443	0.01	1462	Niet overbelast
2460	0.01	1492	Niet overbelast
5850	0.01	1594	Niet overbelast
335	0.01	1530	Niet overbelast
256	0.01	1487	Niet overbelast
3753	0.01	1607	Niet overbelast
263	0.01	1627	Niet overbelast
429	0.01	1491	Niet overbelast
2096	0.01	1506	Niet overbelast
936	0.01	1690	Niet overbelast
4	0.01	1665	Niet overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) (KDW in 714 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m²)	**Planbijdrage (mol/ha/ja)**	**Achtergronddepositie (mol/ha/ja)**	**Situatie stikstofknelpunt**
1326	0.01	1180	Overbelast
61	0.01	1245	Overbelast
3694	0.01	1265	Overbelast
43	0.01	1323	Overbelast
254	0.01	1260	Overbelast

Oostelijke Vechtplassen ZGH91D0 Hoogveenbossen (KDW in 1786 mol/ha/jr)			
Oppervlakte (m^2)	Planbijdrage (mol/ha/ja)	Achtergronddepositie (mol/ha/ja)	Situatie stikstofknelpunt
1168	0.01	1452	Niet overbelast
0	0.01	1296	Niet overbelast
2884	0.01	1332	Niet overbelast
2793	0.01	1279	Niet overbelast
111	0.01	1199	Niet overbelast
16	0.01	1128	Niet overbelast

Bijlage 3 Kaarten stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen

Bijlage 3 Kaarten stikstofdepositie Oostelijke Vechtplassen



antea group

Habitattype: Blauwgraslanden

Habitattype: Blauwgraslanden

Grens N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen

Naderend overbelast

Overbelast

Datum: 2023-06-28
AERIUS Versie:
2022.1_20230606_5e

Hexagonen met planbijdrage:

Overbelast: 7

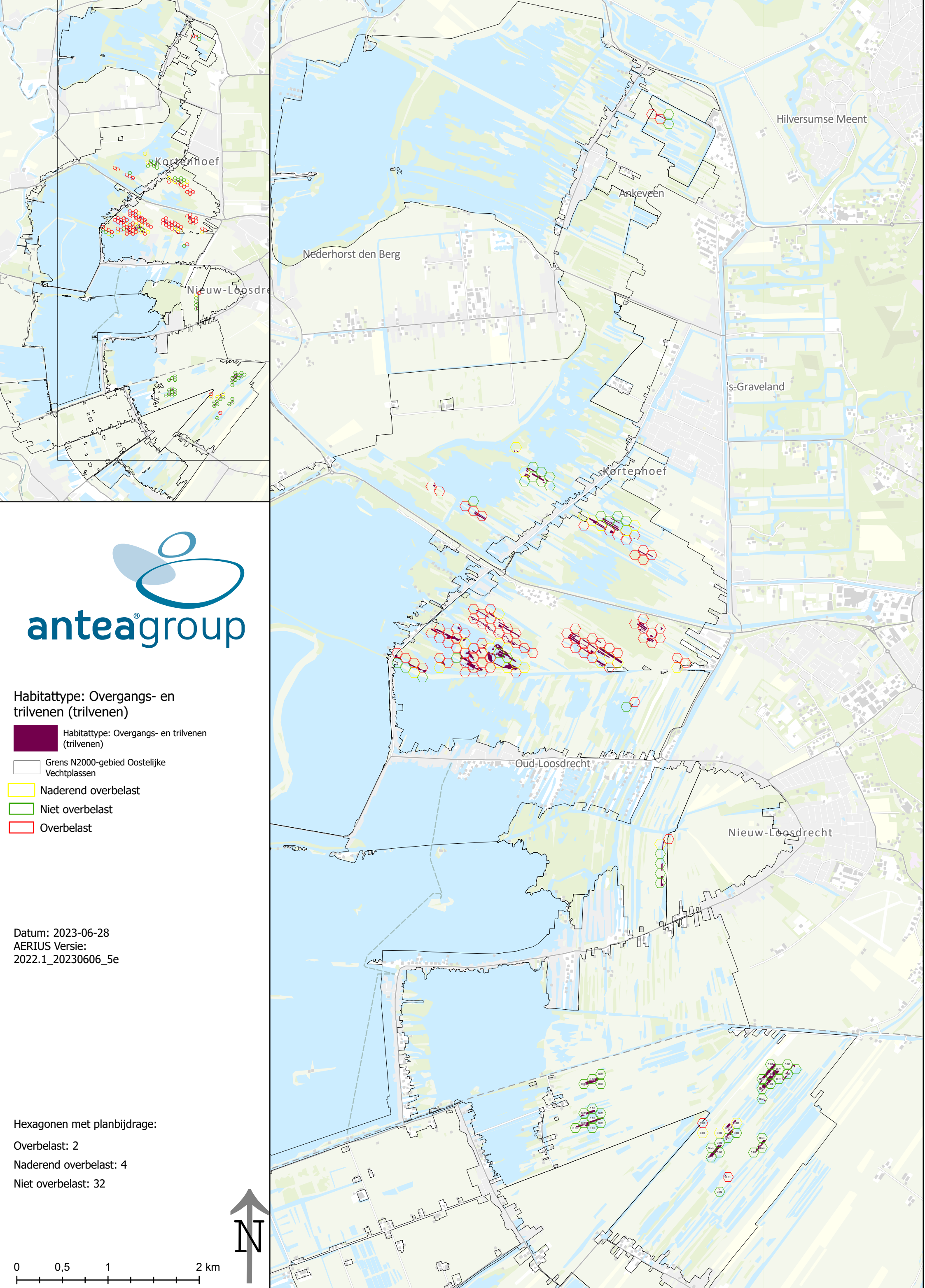
Naderend overbelast: 2

Niet overbelast: 0

0 0,38 0,75 1,5 km

N

Kortenhoefsche Plassen
Munniksveen
Oranjebuurt
Groenehoeven
Kortenhoef
Wijde Gat
Oud-Kortenhoef
De Rade
Kromme Rade
N201
Molenvind
Have
Kerke
Sportpark
Vuntus
Oud-Loosdrecht
Schildersbu
De Fietsboot van Loosdrecht
Bomenbuu
Nieuw-Loosdrecht
Bot
Boomhoek
Muyeveld
Breukeleveensche-
of Stille Plas
Breukeleveen
Tienhoven
Oud-Maarsseveen
0.01



anteagroup

Habitattype: Overgangs- en trilvenen (trilvenen)

Habitattype: Overgangs- en trilvenen (trilvenen)

Grens N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen

Naderend overbelast

Niet overbelast

Overbelast

Datum: 2023-06-28
AERIUS Versie:
2022.1_20230606_5e

Hexagonen met planbijdrage:

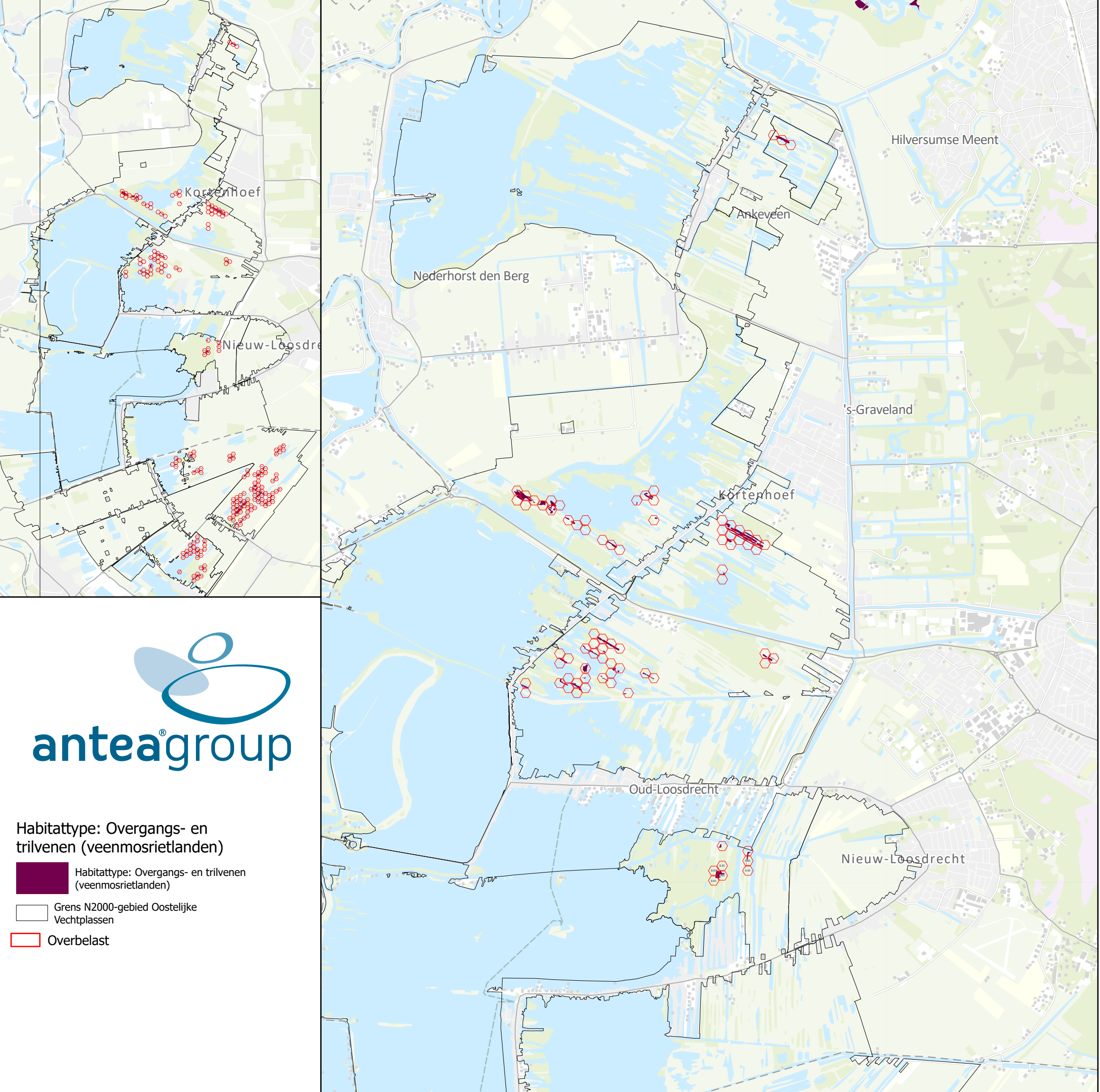
Overbelast: 2

Naderend overbelast: 4

Niet overbelast: 32

N

0 0,5 1 2 km



anteagroup

Habitattype: Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)

Habitattype: Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)

Grens N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen

Overbelast

Datum: 2023-06-28
AERIUS Versie:
2022.1_20230606_5e

Hexagonen met planbijdrage:

Overbelast: 130

Naderend overbelast: 0

Niet overbelast: 0

N

0 0,5 1 2 km

Habitattype: Hoogveenbossen

Habitattype: Hoogveenbossen

Grens N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen

Naderend overbelast

Niet overbelast

Overbelast

Datum: 2023-06-28
AERIUS Versie:
2022.1_20230606_5e

Hexagonen met planbijdrage:

Overbelast: 17

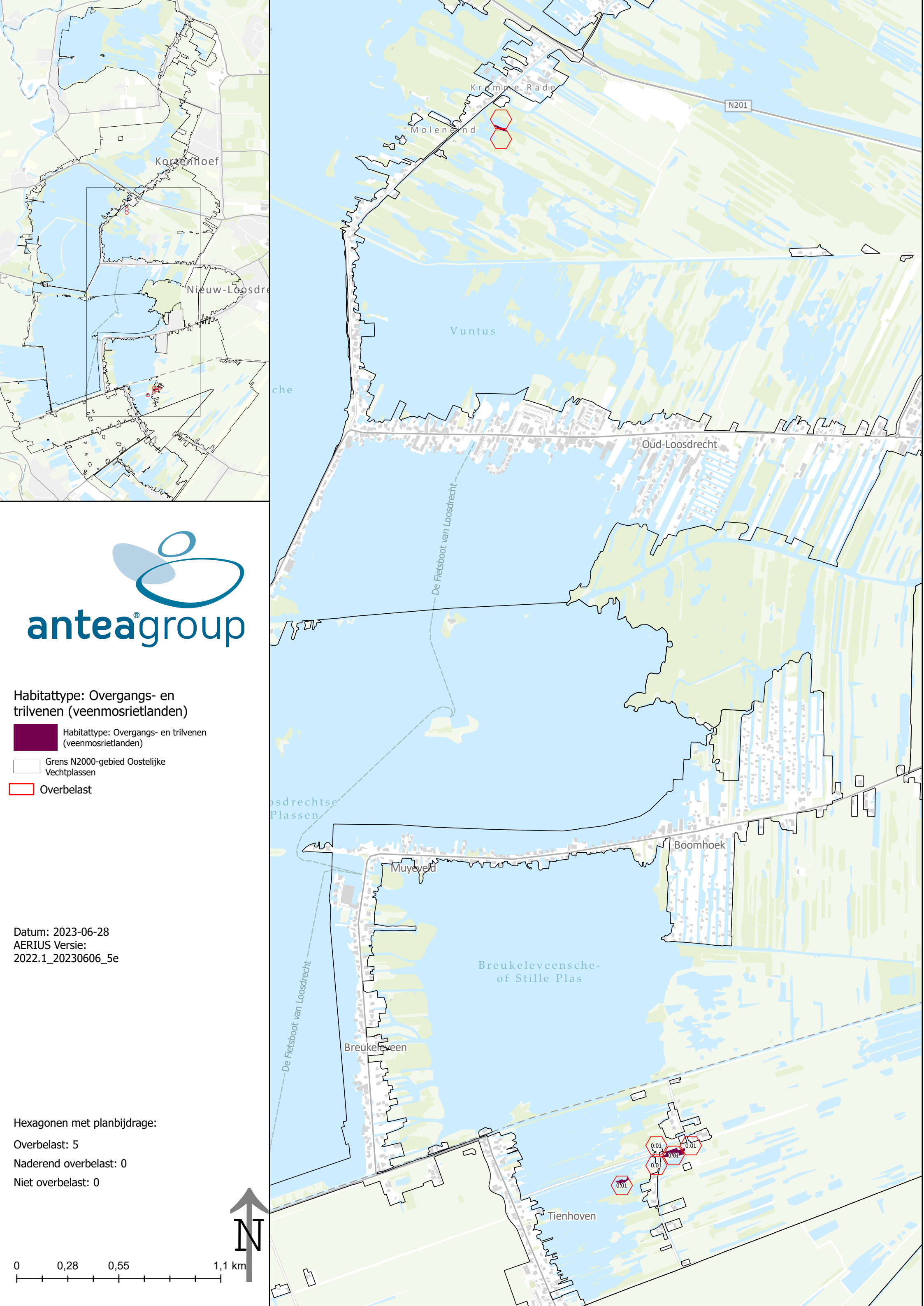
Naderend overbelast: 5

Niet overbelast: 64

0 0,5 1 2 km

N

Nigtevecht
Hilversumse M
Ankeveen
Nederhorst den Berg
Kortenhoef
Nieuw-Loosdre
's-Graveland
Vreeland
Kortenhoef
n aan de Vecht
Oud-Loosdrecht
Nieuw-Loosdrecht
Westbroek
Molenpolder



antea group

Habitattype: Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)

- Habitattype: Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)
- Grens N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen
- Overbelast

Datum: 2023-06-28
AERIUS Versie:
2022.1_20230606_5e

Hexagonen met planbijdrage:

Overbelast: 5

Naderend overbelast: 0

Niet overbelast: 0

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
[redacted]

Copyright © 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.5 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.6 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.7 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.8 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

1.10 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen

bosbouw, sier- en fruitteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
h. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
j. boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
k. een paardenfokkerij en paardenhouderij.

1.11 Agrarisch handels- en exportbedrijf

Een bedrijf, gericht op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van aan het agrarisch bedrijf verwante producten, zoals transport- en opslagbedrijven, veilingen, koelhuizen en dergelijke.

1.12 Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.13 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.14 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.15 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.16 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.17 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.18 Atelier

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.19 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.20 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.21 Bed-and- breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.22 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.23 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.24 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.25 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.26 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.27 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.104 Plan.

1.28 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.29 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.32 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.33 Bijzondere bouwlaag

a. Een bouwlaag die aan de voorzijde of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.34 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.35 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.36 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.37 Bouwmarkt

Een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.38 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.39 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.40 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bouwwerken zijn toegelaten.

1.41 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.43 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

1.44 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.45 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.46 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.47 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.48 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.49 Detailhandel in keukens en sanitair

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.50 Detailhandel in volumineuze goederen

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;
b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.51 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.52 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.53 Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden) van een persoon of personen, voor wie de huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.54 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.55 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.56 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.57 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.58 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.59 Grootschalige detailhandel in recreatie-, sport en vrijetijdsartikelen

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig volumineuze en overige sport-, recreatie- en vrije tijdsartikelen ter verkoop worden aangeboden, zoals boten, caravans, tenten, sportkleding en sportattributen en dergelijke en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.60 Grootschalige meubeldetailhandel

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig meubels, woninginrichtingartikelen, stoffering en woningtextielgoederen ter verkoop worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.61 Hobbykas

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.62 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.63 Hoogte-accent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.64 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.65 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.66 Hoveniersbedrijf

Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.67 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.68 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.69 Kampeermiddelen

a. Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.
b. Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.70 Kampeerterrein

Een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.71 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.72 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals

een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.73 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.74 Kassen

Bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.75 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.76 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.77 Landschapswaarde

Waarden in landschappelijk-esthetische geomorfologische zin.

1.78 Lessenaarsdak

Een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

1.79 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.80 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.81 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.82 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.83 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.84 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.85 Manege

Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke) logies- of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.86 Meergezinswoning

Een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen woningen omvat.

1.87 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.88 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.89 Niet-permanente standplaats

Het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

1.90 Niet-permanente verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van tijdelijke aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op een kampeerterrein voor niet langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.91 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.92 (Omgevings)vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet.

1.93 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.94 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.95 Ondersteunende horeca

Horeca in een detailhandelsvestiging, waarbij als voorwaarden gelden dat:

a. het horecadeel niet direct zichtbaar is vanaf de straatzijde;

b. het pand het aanzicht en de uitstraling behoudt van een detailhandelsvestiging;
c. voor detailhandel tot en met 1.000 m^2 bvo de verhouding tussen horeca en publiekstoegankelijke detailhandel 30:70 bedraagt en er een directe relatie is met de producten die in de winkel worden verkocht (het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht);
d. voor detailhandel die meer bedraagt dan 1.000 m^2 de horeca maximaal 20% bedraagt van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
e. de vestiging zich houdt aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

1.96 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.97 Paardenfokkerij

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.98 Paardenhouderij

Een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden en pony's, alsmede de handel in paarden.

1.99 Paardrijactiviteiten

Het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om paarden en pony's in pension te stallen, te trainen, te dresseren en te weiden.

1.100 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.101 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.102 Permanente standplaats

Het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

1.103 Permanente verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.104 Plan

Het met identificatienummer VA01 van de gemeente Utrecht.

1.105 Platte afdekking

Een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag.

1.106 Pleziervaartuig

Elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een surfplank.

1.107 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.108 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.109 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverbiljf elders hebben.

1.110 Recreatiewoonschip

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als recreatieverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.111 Sciencebedrijven

Innovatie- en researchbedrijven (in hoofdzaak gericht op onderzoek en ontwikkeling) en kennisintensieve bedrijven, die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met kennisinstellingen in De Uithof en waarvan output (producten of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling of kennisoverdracht.

1.112 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.113 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.114 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.115 Speelautomatenhal

Een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeenteblad 1989, nr. 10).

1.116 Tuincentrum

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig tuin-, tuinaanlegartikelen, planten of dierbenodigdheden en dergelijke worden verkocht, waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.117 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.118 Vergader- en congresfaciliteiten

Voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

1.119 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.120 Verkoopvloeroppervlakte (vvo)

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.121 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.122 Volkstuinen

Gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.123 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.124 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.125 Webwinkel

Een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.126 Wgh- inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.127 Windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht als aandrijfbron voor de bewegende delen (wieken of rotoren), met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.128 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.129 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.130 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.131 Woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat wordt gebruikt als woning.

1.132 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.133 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.134 Woonwagen

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.135 Woonwagenstandplaats/standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.136 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.137 Zendmast

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.138 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogte- en dieptematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de

vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen:

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met B1

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met B1' zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staan en die zijn ingedeeld in categorie A of B1.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op een locatie met de aanduiding 'sport' is op de begane grond ook sport toegestaan.
3. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysio' is op de begane grond ook fysiotherapie toegestaan.
4. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist' is ook een orthodontist toegestaan.
5. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' is op de verdieping(en) ook wonen toegestaan.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
3. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
4. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

3.4 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' is op de begane grond ook een showroom toegestaan.
3. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandarts' is op de eerste verdieping ook een tandarts toegestaan.
4. Op een locatie met de aanduiding 'dienstverlening' is op de begane grond ook dienstverlening toegestaan.
5. Op een locatie met de aanduiding 'sport' is op de begane grond en verdiepingen ook sport toegestaan.
6. Op een locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' is op de tweede verdieping ook één

bedrijfswoning toegestaan.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
3. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een bepaald veiligheidsrisico buiten de inrichting;
6. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

4.4 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan en mag 80% per bouwperceel bebouwd worden.

4.5 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3' zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1, 2 of 3.1.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

5.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
3. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.
4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een bepaald veiligheidsrisico buiten de inrichting;
6. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

5.4 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan en mag 80% per bouwperceel bebouwd worden.

5.5 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor gebouwde nutsvoorzieningen.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' zijn bedoeld voor bedrijven die motorbrandstoffen verkopen.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Het verkopen van diesel en benzine.
2. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
3. Het gebruiken van de bedrijfsruimte voor ondergeschikte detailhandel.

7.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. activiteiten van inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een veiligheidsrisico buiten de inrichting, zoals het verkopen van waterstof of vloerbaar gas (LPG) voor motorvoertuigen.

Artikel 8 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, buiten welke zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 9 Groen

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Groen' zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'fruitteelt' is ook fruitteelt toegestaan.

9.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;

2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. activiteiten die bomen aantasten;
4. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

9.4 Bouwen is toegestaan, bijbehorende bouwwerken bij woonboten

Het is toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de bij een woonboot behorende gronden te bouwen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per woonboot is één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan;
2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 2,2 meter;
3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 6 m^2;
4. de te bouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van het woonboot: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet voor het woonboot worden geplaatst, zodat een doorkijk naar het water blijft bestaan.

Artikel 10 Horeca

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Horeca' zijn bedoeld voor horecavestigingen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat: op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie c' is een horecavestiging toegestaan tot en met maximaal categorie c van de Lijst van Horeca-activiteiten;
2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

10.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 10.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 10.2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Kantoor' zijn bedoeld voor kantoren.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten;
2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
3. op een locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond en verdiepingen ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met uitzondering van de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen.

11.3 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of

gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Leiding - Gas' zijn primair bedoeld voor een aardgastransportleiding en een belemmeringenstrook.

12.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen,
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanning

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Leiding - Hoogspanning' zijn, primair bedoeld voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV en een belemmeringenstrook.

13.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen,
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen niet toegestaan;
2. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - culturele voorzieningen' zijn op de begane grond en verdiepingen ook culturele voorzieningen toegestaan;
3. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk' zijn op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving , administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie D1' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D1 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
5. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie d2' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D2

van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
6. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie b' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie B, maar met uitzondering van horeca categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
7. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-wijkfunctie' zijn op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor dienstverlening, sport en bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
8. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dienstwoning' is ook één dienstwoning toegestaan;
9. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wijkcentrumfunctie' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten toegestaan;
10. op een locatie met de aanduiding 'dienstverlening' is op de begane grond ook dienstverlening toegestaan;
11. op een locatie met de aanduiding 'kantoor', is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten toegestaan;
12. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' is op de verdieping(en) ook wonen toegestaan.

14.3 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan en mag 80% van het bouwperceel bebouwd worden.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' is een maximale bouwhoogte van 16 meter toegestaan en mag er 80% van het bouwperceel bebouwd worden.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' mag de bestaande oppervlakte van de bebouwing met maximaal 15% worden vergroot.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mag de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en niet-woonfuncties maximaal 50% van het bouwperceel bedragen, onder de voorwaarde dat de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

14.4 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 15 Natuur

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Natuur' zijn bedoeld voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschappelijke of ecologische kwaliteit.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het in stand houden, het herstel of de ontwikkeling van natuurgebieden, waterberging of waterbeheer, groenvoorzieningen, bestaande voetpaden en bestaande nutsvoorzieningen.

15.3 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden.
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of;

b. voor werkzaamheden die betrekking hebben op het normaal onderhoud, beheer van de gronden en noodzakelijk zijn voor de instandhouding.

3. aanvullend op lid 45.1 is het volgende grondwerk niet toegestaan:

a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverharding (al dan niet tijdelijk);
b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
d. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen;
e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
f. het, al dan niet tijdelijk, opslaan of storten van bouw- en afvalmateriaal;
g. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
h. het graven, dempen of afdammen van sloten, greppels of andere watergangen.

15.4 Vergunning voor afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in 45.1 en lid 15.3 onder 3 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk geen onevenredige strijd met het doel van de functie tot gevolg heeft.

15.5 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige strijd met het doel van de functie uit te sluiten, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 16 Recreatie - Volkstuin

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Recreatie - Volkstuin' zijn bedoeld voor tuinen waar de gebruiker van een tuin als hobby tuiniert of als ontspanning kort verblijft.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van de bestaande houten gebouwtjes, tuinen, erven en toegangswegen, wandelpaden, waterberging, groen- en speelvoorzieningen.
2. Bouwactiviteiten zijn verboden.

16.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn verboden:

1. het overnachten op de volkstuin;
2. het op de volkstuin verkopen van daar geteelde of gekweekte producten.

Artikel 17 Sport

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Sport' zijn bedoeld voor sportactiviteiten.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan zoals:

1. binnensporten, buurtactiviteiten, tuinen, erven, parkeervoorziening en waterberging;
2. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysio' is op de begane grond en de verdiepingen ook fysiotherapie toegestaan.

17.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. een schietinrichting;
2. het gebruiken van drones, gemotoriseerde modelvliegtuigen, -vaartuigen of -voertuigen voor sportdoeleinden;
3. het gebruiken van bromfietsen, motorvoertuigen of andere gemotoriseerde voer- of vaartuigen

voor sportdoeleinden.

17.4 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan en mag 80% van het bouwperceel bebouwd worden.

17.5 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Verkeer' zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

18.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

18.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

19.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Alleen bestaande legale horecaterrassen zijn toegestaan.

19.3 Bouwen is toegestaan, bijbehorende bouwwerken bij woonboten

Het is toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de bij een woonboot behorende gronden te bouwen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per woonboot is één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan;
2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 2,2 meter;
3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 6 m^2;
4. de te bouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van het woonboot: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet voor het woonboot worden geplaatst, zodat een doorkijk naar het water blijft bestaan.

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' locaties aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

20.2 Bescherming van de functie

1. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk zoals begrensd in bijlage 5 van de regels: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.
2. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen zoals begrensd in bijlage 6 van de regels: de activiteiten bouwen, slopen en grondwerk zijn verboden.
3. De regels onder 1 en 2 gelden niet voor werkzaamheden die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden.
4. Aanvullend op lid 45.1 is het volgende grondwerk niet toegestaan:
   a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
   b. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
   c. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal.

20.3 Bouwen met vergunning

1. voor bouwen binnen het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:
   a. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
   b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
   c. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleding.

20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 1.

20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 3.

20.6 Vergunning voor afwijken grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in artikel 45 lid 45.1 en artikel 20 lid 20.2 onder 4 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk geen onevenredige strijd met het doel van de functie tot gevolg heeft. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.2.

20.7 Vergunningvoorschriften grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige strijd met het doel van de functie uit te sluiten, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.3.

Artikel 21 Waarde - Natuur

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waarde - Natuur' zijn, bedoeld voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de ecologische structuur of natuurnetwerken. De doelen van andere functies op deze locaties zijn ondergeschikt aan het doel van deze functie.

21.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden.
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of;
   b. voor werkzaamheden die betrekking hebben op het normaal onderhoud, beheer van de gronden en noodzakelijk zijn voor de instandhouding.
3. Aanvullend op lid 45.1 is het volgende grondwerk niet toegestaan:

a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverharding (al dan niet tijdelijk);
b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
d. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen;
e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
f. het, al dan niet tijdelijk, opslaan of storten van bouw- en afvalmateriaal;
g. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
h. het graven, dempen of afdammen van sloten, greppels of andere watergangen.

21.3 Vergunning voor afwijken grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in 45.1 en lid 21.2 onder 3 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk geen onevenredige strijd met het doel van de functie tot gevolg heeft.

21.4 Vergunningvoorschriften grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige strijd met het doel van de functie uit te sluiten, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 22 Water

22.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Water' zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

22.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'woonbotenligplaats' is een woonboot toegestaan, waarbij het maximum aantal wooneenheden niet overschreden mag worden.

22.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of woonboten die op grond van lid 22.2 niet toegestaan;
3. het vestigen van een bedrijf in een nieuwe of bestaande (woon)boot.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waterstaat - Waterkering' zijn primair bedoeld voor het in stand houden van een waterkering.

23.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

Artikel 24 Waterstaat - Waterlopen

24.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waterstaat - Waterlopen' zijn primair bedoeld voor de bescherming en het beheer van de waterloop.

24.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterloop en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter**.**

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

25.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' zijn primair bedoeld voor de bescherming en het beheer van de watergang.

25.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de watergang en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter**.**

Artikel 26 Werken in de wijk

26.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Werken in de wijk' zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

26.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: het gebruik van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterberging en voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. in afwijking van lid 1 zijn alleen de bestaande geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie d2' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D2 van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
5. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook een winkel toegestaan;
6. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d1' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D2 van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
7. op een locatie met de aanduiding 'wonen' is op de begane grond ook wonen toegestaan.

26.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van 26.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 26.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

26.4 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag toegestaan en mag maximaal 2% van het oppervlak van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding -5' worden bebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mag de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en niet-woonfuncties maximaal 50% van het bouwperceel bedragen, onder de voorwaarde dat de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft.

26.5 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

26.6 Vergunning om in afwijking van de regels nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van lid 26.2 onder 3 en toestaan dat de geluidgevoelige functie kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen wordt toegestaan, als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en als de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Artikel 27 Wijkcentrumfunctie

27.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Wijkcentrumfunctie' zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

27.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan;

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. en op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. in afwijking van lid 1 zijn alleen de bestaande geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie d2' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D2 van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
5. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de verdieping ook een winkel toegestaan;
6. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d1' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D1 van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
7. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie B' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie B van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan;
8. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf A en B1' is op de begane grond ook een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan.

27.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten en shisha-lounges die niet op grond van 27.2 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

27.4 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mag de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en niet-woonfuncties maximaal 50% van het bouwperceel bedragen, onder de voorwaarde dat de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft.

27.5 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

27.6 Vergunning om in afwijking van de regels nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van lid 27.2 onder 3 en toestaan dat de geluidgevoelige functie kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen wordt toegestaan, als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en als de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Artikel 28 Wijkfunctie

28.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Wijkfunctie' zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor maatschappelijke diensten voor de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

28.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals dienstverlening, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. in afwijking van lid 1 zijn alleen de bestaande geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook een winkel toegestaan.

28.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. zelfstandige horeca-activiteiten;
2. het gebruiken van ruimtes voor winkels die niet op grond van 28.2 zijn toegestaan anders dan ondergeschikte verkoop van op zorg gerichte goederen;
3. nieuwe geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

28.4 Bouwen met vergunning, meer bebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel meer bebouwd wordt of dat een bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

28.5 Afwijken van de activiteiten die niet mogen met vergunning: nieuwe geluidgevoelige functies

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van lid 28.2 onder 3 en toestaan dat de geluidgevoelige functie kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen wordt toegestaan, als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder en als de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Artikel 29 Wonen

29.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Wonen' zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

29.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden en ontsluitingswegen.
2. Ter plaatse van de aanduiding detailhandel is op de begane grond ook een winkel toegestaan.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk' zijn op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening en bibliotheken toegestaan.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wijkcentrumfunctie' zijn op de

begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming toegestaan.
5. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie d2' is op de begane grond ook een horecavestiging tot en met maximaal categorie D2 van de bij deze regels behorende van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
6. Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' is uitsluitend een garagebox toegestaan (voor het stallen van motorvoertuigen of voor opslag behorende bij een woonfunctie).
7. Op een locatie met de aanduiding 'kantoor', is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten toegestaan.
8. Op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook een winkel toegestaan.
9. Op een locatie met de aanduiding 'dienstverlening' is op de begane grond ook dienstverlening toegestaan.
10. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf A en B1' is op de begane grond ook een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan.
11. Op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijkfunctie' zijn op de begane grond dienstverlening, sport, bedrijven in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving en maatschappelijke diensten toegestaan, met uitzondering van de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen, tenzij dit bestaande geluidgevoelige functies zijn.
12. Op een locatie met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan voor de functie 'Maatschappelijk'.

29.3 Bouwen is toegestaan, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen

29.3.1 Bouwen extra bouwlaag
Woningen mogen in één bouwlaag worden verhoogd tot maximaal twee bouwlagen. Dit is niet toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 8'.

29.3.2 Aanvullend bouwen hoofdgebouwen
Bij locaties met de volgende specifieke bouwaanduiding is aanvullend bouwen van het hoofdgebouw toegestaan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan en mag 80% van het bouwperceel bebouwd worden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mag de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en niet-woonfuncties maximaal 50% van het bouwperceel bedragen, onder de voorwaarde dat de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 10' zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

29.4 Bouwen met vergunning, aanvullende bouwmogelijkheden hoofdgebouwen woningen

29.4.1 Bouwen kap bij woning met 1 of 2 bouwlagen
Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning bij een woning van 1 bouwlaag of 2 bouwlagen een kap toestaan, wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' geldt niet voor de woning;
2. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
3. er geen onevenredig nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen;
4. er elders in de straat reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap;
5. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een

helling heeft van maximaal 60°.

29.4.2 Bouwen extra bouwlaag bij woning met 2 bouwlagen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning bij een woning van 2 bouwlagen een extra bouwlaag toestaan, wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' geldt niet voor de woning en de woning maakt geen onderdeel uit van de eerstelijnsbebouwing langs de Sint Josephlaan, Marnixlaan, Amsterdamsestraatweg, Burgemeester Norbruislaan, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernardlaan, J.M. de Muinck Keizerlaan, Prinses Irenelaan, Pionstraat, A. van Bergenstraat, Sweder van Zuylenstraat, van Egmondkade en de Van Hoornekade;
2. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
3. er geen onevenredig nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

29.4.3 Bouwen kap bij woning met 3 bouwlagen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning bij een woning van 3 bouwlagen een kap toestaan, wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. voor de woning geldt niet de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' aanduiding en de woning maakt geen onderdeel uit van de eerstelijnsbebouwing langs de Sint Josephlaan, Marnixlaan, Amsterdamsestraatweg, Burgemeester Norbruislaan, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernhardlaan, J.M. de Muinck Keizerlaan, Prinses Irenelaan, Pionstraat, A. van Bergenstraat, Sweder van Zuylenstraat, van Egmondkade en de Van Hoornekade;
2. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
3. er geen onevenredig nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen;
4. elders in de straat reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap;
5. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een helling heeft van maximaal 60º.

29.4.4 Bouwen met vergunning, meer bebouwen bij meergezinswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning toestaan dat een bouwperceel van bestaande meergezinswoningen meer bebouwd wordt of dat het bouwperceel volledig bebouwd wordt, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder ook wordt begrepen het zicht vanuit de openbare ruimte op geparkeerde auto's;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

Artikel 30 Wonen - Woonwagenstandplaatsen

30.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen - Woonwagenstandplaats zijn bedoeld voor het wonen in woonwagens met als maximum aantal standplaatsen het aantal dat op de kaart is aangegeven met "maximum aantal wooneenheden”.

30.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, toegangspaden, ontsluitingswegen.

30.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. een zelfstandige woonwagen in onzelfstandige woonruimte om te zetten of een woonwagen zo te veranderen dat er een extra woonruimte ontstaat;
2. het opheffen van bestaande parkeerplaatsen bij een woonwagen.

30.4 Bouwen is toegestaan, bijbehorend bouwwerk

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding hiervan, op een woonwagenstandplaats, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de woonwagen;
b. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 2,5 meter met een maximale hoogte van 4 meter;
c. een bijbehorend bouwwerk heeft een maximale oppervlakte van 15 m²;
d. per standplaats mag niet meer dan 60% worden bebouwd, dit is inclusief de woonwagen, sanitaire voorzieningen en bijbehorende bouwwerken, met een maximum per standplaats van 135 m².

30.5 Bouwen met vergunning, vervangen of verplaatsen woonwagen

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonwagen te vervangen of te plaatsen. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, als de woonwagen aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. per standplaats mag niet meer dan 60% worden bebouwd, inclusief sanitaire voorzieningen en bijbehorende bouwwerken, met een maximum per standplaats van 135 m²;
   b. een woonwagen die een bestaande woonwagen vervangt staat op dezelfde locatie als de te vervangen woonwagen;
   c. een woonwagen die geen woonwagen vervangt wordt geplaatst op een locatie die gezien de belangen van bewoners van aangrenzende percelen of standplaatsen aanvaardbaar is;
   d. er staat maximaal één woonwagen per standplaats;
   e. de goothoogte van een woonwagen bedraagt niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 31 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

31.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 32, lid 32.2, die altijd van toepassing is.

31.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

31.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

31.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

- het straatpeil heeft aangegeven en
- de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of
- heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 32 Bijzondere regels over bouwen

32.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

32.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 39, lid 39.3.

Artikel 33 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 31 tot en met 35 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 34 Bouwen is toegestaan

34.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het

bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als overige zone - omgevingskwaliteit en
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

34.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

34.3 Dakterrassen

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 34.3 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen, De Balije en Zuilen is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

34.4 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit plan.

34.5 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 35 Bouwen met vergunning

35.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

35.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter;
7. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

35.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
      - de beleving van het lint niet verslechtert,
      - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
      - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
      - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
      - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
      - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen

niet onevenredig aantast.

35.4 Bouwen van woonboten

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning te bouwen of te vervangen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor de woonboot, het woonschip, de woonark of de andere vorm van drijvende woning als:
   a. op de locatie waar het gebouw wordt aangemeerd op grond van het bestemmingsplan een ligplaats is toegestaan en
   b. de maatvoering niet in strijd is met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie bijlage 4 Maatvoering woonboten in de havenatlas.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen als de hoogtemaat niet voldoet aan de regel in onderdeel 2b en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden
   a. de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt,
   b. de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en
   c. de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning waarvoor de toepassing van onderdeel 3 nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit:
   a. een beperking van het zicht op het wateren die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast,
   b. een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert.

35.5 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 34, lid 34.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 34, lid 34.1.

35.6 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 36 Overgangsrecht dakterrassen

Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 34 lid 34.3, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Artikel 37 Slopen met vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 38 Activiteiten die niet zijn toegestaan

38.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 39, zijn verboden.

38.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 39 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

39.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

39.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 39.1 past binnen het doel van de functie en,
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige

woonruimte toestaat,
c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

39.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

39.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen de burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

39.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 38, lid 38.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 38, lid 38.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 40 Detailhandel en bezorging

40.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

40.2 Bezorging van goederen

1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:
   a. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
   b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 41 Bedrijfsactiviteiten

41.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

41.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m^2 per bedrijf bedragen;
3. de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgstelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden.

Artikel 42 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m^2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m^2 of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 43 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

43.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

43.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

43.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 44 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

44.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

44.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 45 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

45.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

45.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 45.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het schriftelijk advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

45.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 46 Bescherming van archeologische waarden

46.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 45 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
   a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

46.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 45 en lid 46.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50cm onder het maaiveld.

46.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 46.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

46.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 46.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 46.1 of lid 46.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 45 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 47 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

47.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m^2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van de gemeente.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod van lid 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

47.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

47.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 47.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

47.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen,

bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

47.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

47.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

47.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

47.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 48 Overgangsrecht

48.1 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

48.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 49 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het .

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing/niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
i.e.	inwonereenheden
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
L	luchtverontreiniging
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
G	goederenvervoer
P	personenvervoer
C	continu
D	divers

Indices verkeersaantrekkende werking

1.	potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
2.	potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
3.	potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	
16	12	-													
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	
17	13	-													
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	
18	14	-													
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	
19	19	-													
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	
20		-													
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	
21	17	-													
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	
25	22	-													
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	
26	23	-													
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	
2651	2351	0	Cementfabrieken:												
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2	
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:												
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:												
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	3	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3	
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	
27	24	-													
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:												
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2	
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:												
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
29	27, 28, 33	-													
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	3	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	1	
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	
32	26, 33	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1	
34	29	-													
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
35	30	-													
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2	
37	38	-													
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	2	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	3	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3	
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	1	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	-													
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1	
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2	
60	49	-													
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
601	491, 492	0	Spoorwegen:												
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3	
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2	
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1	
63	52	-													
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:												
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3	
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2	
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:												
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	2	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	3	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	3	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	2	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	2	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	3	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	1	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	1	
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	2	
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3	
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	2	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	2	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	2	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	3	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	

Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving:

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar

SBI-CODE 1993	**SBI-CODE 2008**		**OMSCHRIJVING**	
		nummer		**CATEGORIE**
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	

2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**B1**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	**B**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	**B1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	**C**
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	**C**
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	**B1**
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	**C**
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	**C**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**

72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	**A**
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

Bijlage 4 Maatvoering woonboten in de Havenatlas

Maatvoering in de havenatlas

bijlage woonboten bij bestemmingsplan Algemene regels Urecht

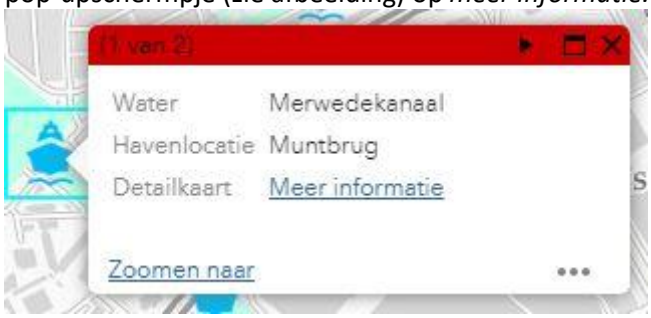
In de havenatlas is per locatie aangegeven hoe hoog, breed en lang een woonboot maximaal mag zijn en hoe groot de afstand tussen woonboten minimaal moet zijn.

De havenatlas staat op internet: Havenatlas (GemGids) (arcgis.com)

Internetadres:
https://gemu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bcce4e97e184403c9a23d51167b8939c

Hoe vind je de maten van een bepaalde locatie in de havenatlas?

- Op de havenatlas door op een van de links die hierboven staan te klikken.
- Zoom in naar de locatie. Je kunt inzoomen met het scroll-wiel van je computermuis of door te klikken op het plusje linksboven in het scherm.
- Klik op het boot-icoontje (met een A erboven) dat het dichtst bij de locatie ligt en klik in het pop-upschermpje (zie afbeelding) op *meer informatie.*



- In het pdf-bestand dat dan geopend wordt staan de maten.
  Let op de bootnummers waarvoor die pdf geldt. Als de locatie daar niet onder valt, klik dan nogmaals op een ander icoontje in de havenatlas dat ook in de buurt van de locatie ligt.

Als je de maten niet via de computer kunt raadplegen

Bel het nummer van de gemeente, 14030, en maak een afspraak om de havenatlas op het stadskantoor te bekijken.

Bijlage 5 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk

Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk, behorende bij artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht van Chw bestemmingsplan Zuilen



Bijlage 6 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen

Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen, behorende bij artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht van Chw bestemmingsplan Zuilen



Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Zuilen

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Zuilen

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023	terinzp	fase 3	
Vaststelling	fase 2		ontwerpvpb	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (ijkn) van het plan: (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn	
ondernummer	
wijk	02-Noord West
projectnaam(dir)	Chw bp Zuilen
subdirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 2000
pentabel	
datum	21-06-2023
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Zuilen

Verbeelding

BLAD 2

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Zuilen

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023	terinzage	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn	
ontwerpnummer	
wijk	02-Noord West
projectnaam(dir)	Chw bp Zuilen
subdirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 2000
pentabel	
datum	21-09-2023
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B-BTMB1 — Bedrijf - Bedrijf tot en met B1
- B-BTMC2 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2
- B-BTMC3 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3
- B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening
- B-VML — Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen
- G — Groen
- H — Horeca
- K — Kantoor
- M — Maatschappelijk
- N — Natuur
- R-VT — Recreatie - Volkstuin
- S — Sport
- V — Verkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WEW — Werken in de wijk
- WCF — Wijkcentrumfunctie
- WF — Wijkfunctie
- W — Wonen
- W-WP — Wonen - Woonwagenstandplaatsen

Dubbelbestemmingen

- L-H — Leiding - Hoogspanning
- L-G — Leiding - Gas
- WR-BSG — Waarde - Beschermd stadsgezicht
- WR-N — Waarde - Natuur
- WS-WL — Waterstaat - Waterlopen
- WS-WS — Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- av-2 — overige zone - archeologische verwachting 2
- av-3 — overige zone - archeologische verwachting 3
- av-4 — overige zone - archeologische verwachting 4
- av-5 — overige zone - archeologische verwachting 5
- av-6 — overige zone - archeologische verwachting 6
- bch — overige zone - bebouwingscontour houtkap
- bw — overige zone - bouwen

Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning
- (dh) — detailhandel
- (dv) — dienstverlening
- (gab) — garagebox
- (k) — kantoor
- (m) — maatschappelijk
- (sm-cv) — specifieke vorm van maatschappelijk - culturele voorzieningen
- (sb-a-b1) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf A en B1
- (sb-sr) — specifieke vorm van bedrijf - showroom
- (sb-cgb) — specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats gesloten bouw
- (sb-sh) — specifieke vorm van bedrijf - steenhouwerij
- (sbt-bm) — specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwmarkt
- (sgd-widw) — specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk
- (sgd-wcf) — specifieke vorm van gemengd - wijkcentrumfunctie
- (sm-fsy) — specifieke vorm van maatschappelijk - fysio
- (sm-ta) — specifieke vorm van maatschappelijk - tandarts
- (sm-od) — specifieke vorm van maatschappelijk - orthodontist
- (sm-wf) — specifieke vorm van maatschappelijk - wijkfunctie
- (sdv-pd) — specifieke vorm van dienstverlening - publieksgerichte dienstverlening
- (sh-htmb) — specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie b
- (sh-htmd1) — specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d1
- (sh-htmd2) — specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d2
- (sh-htmc) — specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie c
- (sm-gc) — specifieke vorm van maatschappelijk - gezondheidscentrum
- (sm-od) — specifieke vorm van maatschappelijk - orthodontist
- (swa-wlp) — specifieke vorm van water - woonbotenligplaats
- (sw-wov) — specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping
- (sw-dw) — specifieke vorm van wonen - dienstwoning
- (s) — sport
- (w) — wonen

Bouwaanduidingen

- (sba-1) — specifieke bouwaanduiding - 1
- (sba-2) — specifieke bouwaanduiding - 2
- (sba-3) — specifieke bouwaanduiding - 3
- (sba-4) — specifieke bouwaanduiding - 4
- (sba-5) — specifieke bouwaanduiding - 5
- (sba-6) — specifieke bouwaanduiding - 6
- (sba-7) — specifieke bouwaanduiding - 7
- (sba-8) — specifieke bouwaanduiding - 8
- (sba-9) — specifieke bouwaanduiding - 9
- (sba-10) — specifieke bouwaanduiding - 10

Maatvoeringaanduidingen

- 4 — maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Zuilen

Verbeelding — BLAD 3

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Zuilen

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.republiceer.nl

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	02-Noord West
projektnaam(dir)	Chw bp Zuilen
subdirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 2000
pentabel	
datum	21-08-2023
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen

oktober 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN ZUILEN 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling 6
2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing 13

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 16

ZIENSWIJZE 1 16
ZIENSWIJZE 2 17
ZIENSWIJZE 3 18
ZIENSWIJZE 4 19

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de stad en bestaat uit de wijk Zuilen. Het plangebied heeft de volgende grenzen: de Marnixlaan en St.-Josephlaan in het oosten, spoorweg Utrecht-Amsterdam, gevolgd door het Demkaterrein en de Amsterdamsestraatweg in het zuiden, de Vecht in het noorden en de grens met de gemeente Stichtse Vecht in het westen (met uitzondering van de Utrechtse sportvelden en het plangebied van Zuilense Vecht).
Het plangebied van bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen maakt geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Deelgebied A (Queeckhovenplein), deelgebied A1 Huis te Zuylenlaan, deelgebied B Fortlaan en deelgebied C Jan van Ransdorpstraat e.o. van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' maken ook geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'.

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport oktober 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen gaan kort samengevat over het volgende:

- Indiener geeft aan dat er een bouwmogelijkheid is wegbestemd en dat een bestaande dienstwoning niet mogelijk wordt gemaakt;
- Twee zienswijzen gaan over dat zij willen dat wonen op de begane grond mogelijk gemaakt wordt;
- Indiener wenst een meer universele bestemming (functie) en wil graag dat wonen wordt toegestaan.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.
Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 29 lid 29.3.2 en artikel 14 lid 14.3

De volgende bouwmogelijkheid is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd: specifieke bouwaanduiding - 9 (dit was besluitsubvlak 3): op de hoek van de Burgemeester van Tuyllkade/Adriaan van Bergenstraat is een verhoging van twee bouwlagen mogelijk bij enkele panden. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen.

Aan artikel 29 lid 29.3.2 van de functie ‘Wonen’ is sub 5 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- 9’ zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

Aan artikel 14 lid 14.3 van de functie ‘Maatschappelijk’ is sub 5 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- 9’ zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

2.3.1.2 Aanpassing verbeelding, aanduiding dienstwoning toegevoegd

Vanwege zienswijze 1 is bij het betreffende perceel de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - dienstwoning’ ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast is aan artikel 1 van de planregels een definitie van een dienstwoning toegevoegd.

2.3.1.3 Aanpassing toevoegen aanduiding 'wonen' op de verbeelding en in artikel 26 lid 26.2 sub 7

Vanwege zienswijze 4 is bij het betreffende perceel de aanduiding 'wonen' toegevoegd, waardoor de begane grond van het pand in lijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning ook voor wonen gebruikt mag worden.

2.3.2 Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassingen artikel 1 Begrippen

Het begrip detailhandel is aangepast zodat het aansluit bij de planregels over detailhandel uit hoofdstuk 4.

Definitie ontwerpbestemmingsplan:

1.51 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

Definitie bestemmingsplan:

1.51 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

2.3.2.2 Aanpassing artikel 14, lid 14.2

Vanwege een verschrijving (in de juridische plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat het wel juist) wordt in artikel 14, lid 14.2, de tekst van het ontwerp: "Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen *zijn* toegestaan." vervangen door de volgende tekst:
"Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen *niet* toegestaan."

2.3.2.3 De functie Waarde - Beschermd stadsgezicht is gekoppeld aan het beschermd stadsgezicht Zuilen en de regels over grondwerk zijn toegevoegd

Een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is in 1966 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ten onrechte heeft dit deel van het beschermd stadsgezicht niet de Waarde - Beschermd stadsgezicht gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is alsnog gebeurd. Om het onderscheid in planregels m.b.t. het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en Zuilen te kunnen maken, zijn de planregels hierop aangepast en zijn Bijlage 5 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en Bijlage 6 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen als bijlagen van de regels toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan grondwerk wel verboden, maar is dit onderdeel ten onrechte verder niet ingevuld met concrete verboden, uitzonderingen hierop en de mogelijkheid om via een vergunning (eventueel met voorschriften) van het verbod af te wijken. Hierop is het bestemmingsplan aangevuld. Daarnaast is de juridische plantoelichting van artikel 20 aangevuld.

De planregel Waarde -Beschermd stadsgezicht uit het ontwerpbestemmingsplan is als volgt:

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' locaties aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

20.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.

20.3 Bouwen met vergunning

1. voor bouwen gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:
    a. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
    b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
    c. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleding.

20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 36 lid 1.

20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 36 lid 3.

Deze planregel is als volgt aangepast in dit bestemmingsplan:

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' locaties aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

20.2 Bescherming van de functie

1. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk zoals begrensd in bijlage 5 van de regels: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.
2. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen zoals begrensd in bijlage 6 van de regels: de activiteiten bouwen, slopen en grondwerk zijn verboden.
3. De regels onder 1 en 2 gelden niet voor werkzaamheden die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden.
4. Aanvullend op lid 45.1 is het volgende grondwerk niet toegestaan:
    a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
    b. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
    c. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal.

20.3 Bouwen met vergunning

1. voor bouwen binnen het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:
    a. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;

b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
c. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleding.

20.4 Vergunning voor afwijken slopen
Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 1.
20.5 Vergunningvoorschriften slopen
Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 3.
20.6 Vergunning voor afwijken grondwerk
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in artikel 45 lid 45.1 en artikel 20 lid 20.2 onder 4 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk geen onevenredige strijd met het doel van de functie tot gevolg heeft. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.2.
20.7 Vergunningvoorschriften grondwerk
Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige strijd met het doel van de functie uit te sluiten, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.3.

2.3.2.4 Wijziging functie voor vrijwaringszone Amsterdam Rijnkanaal en daarmee het toevoegen van een nieuwe functie

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de vrijwaringszone van het Amsterdam Rijnkanaal de functie ‘Waterstaat – Waterlopen’ (artikel 24) gekregen. De functie van de vrijwaringszone van het Amsterdam Rijnkanaal is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ en deze functie is als nieuw artikel 25 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie
25.1 Doel van de functie
Locaties met de functie 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' zijn primair bedoeld voor de bescherming en het beheer van de watergang.
25.2 Bescherming van de functie
Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:
2. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
3. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de watergang en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

2.3.2.5 Aanpassing artikel 29 lid 29.2

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is aan artikel 29 lid 29.2 sub 12 toegevoegd: op een locatie met de aanduiding ‘onderdoorgang’ is een onderdoorgang toegestaan voor de functie ‘Maatschappelijk’. Hiermee wordt toegestaan dat de onderdoorgang (onder een woning door) voor Kenaustraat 42A voor de functie ‘Maatschappelijk’ toegankelijk wordt gemaakt.

2.3.2.6 *Aanpassing artikel 29 lid 29.3.2*
De volgende bouwmogelijkheid is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd: specifieke bouwaanduiding - 10 (dit was besluitsubvlak 4): bij woningen in het poortgebouw tegenover de St. Bernulfstraat is bij een aantal woningen een verhoging met één bouwlaag mogelijk. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

Aan artikel 29 lid 29.3.2 van de functie 'Wonen' is sub 6 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 10' zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

2.3.2.7 *Aanpassing artikel 39 lid 39.4 sub 1 onder e*
Er zit een foute verwijzing in het Bedrijf-aan-huis artikel, welke hersteld is. Het artikel in het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

39.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder *b* kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.

Het artikel is in het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

39.4 Bedrijf-aan-huis

2. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;

e. in afwijking van de regel onder *d* kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.

2.3.2.8 Aanpassing planregel Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")
Deze algemene regel komt uit bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht". Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is bepaald dat de termijn van de herplant van 36 maanden gewijzigd moest worden naar 14 maanden.
Daarnaast staat in het ontwerpbestemmingsplan bij artikel 46 lid 46.7 onder 1 en 3 abusievelijk 20.1.

Deze planregels van het ontwerpbestemmingsplan luiden als volgt:

46.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")
1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
    a. binnen 36 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
    b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
    c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
    d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
    a. herplant op locatie;
    b. herplant dichtbij locatie; en
    c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

46.7 Herplantplicht zonder vergunning
1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen te herbeplanten overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het

treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

Deze planregels zijn als volgt gewijzigd:

47.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

47.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen. Wijziging functie voor vrijwaringszone Amsterdam Rijnkanaal en daarmee het toevoegen van een nieuwe functie

2.3.2.9 Aanpassing planregel Uniforme toepassing van regels over wonen

In het ontwerpbestemmingsplan staan bij artikel 39 lid 39.2 geen planregels. De planregels zijn alsnog toegevoegd en luiden als volgt:

39.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 39.1 past binnen het doel van de functie en,
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
   d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

Daarnaast wordt in artikel 39 lid 39.3 sub 3 van het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de “Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht”. Dit is veranderd in “Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht”, omdat deze regels aangepast zijn. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

2.3.2.10 Functieaanduiding ‘maatschappelijk’ verwijderd bij Wallesteinlaan 33, 35, 45, 51, 53, 55, 57 en 59

Bij de adressen Wallesteinlaan 33, 35, 45, 51, 53, 55, 57 en 59 is de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ verwijderd. Deze is ten onrechte op de verbeelding terecht gekomen. Op grond van de functie ‘Werken in de Wijk’ worden bovendien al maatschappelijke functies op de begane grond toegestaan.

2.3.2.11 Verandering functieaanduiding bij Kenaustraat 42A

Bij het adres Kenaustraat 42A is de functie ‘Bedrijf-Bedrijf tot en met B1’ veranderd in ‘Maatschappelijk’. Hiermee is de functie in overeenstemming met het huidige gebruik dat op grond van bestemmingsplan Zuilen was toegestaan en wat verkeerd is overgenomen in de beheersverordening Zuilen.

2.3.2.12 Functie Daelwijcklaan 3 verandert in Wonen

Daelwijcklaan 3: op 17 november 2021 (met kenmerk HZ_WABO-21-10288) is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van vijf woningen na de sloop van de bestaande bebouwing (een kerkgebouw). Daarom is de functie ‘Maatschappelijk’ gewijzigd in de functie ‘Wonen’.

2.3.2.13 Functie Plesmanlaan 46 verandert in Maatschappelijk

Bij het adres Plesmanlaan 46 is de functie ‘Bedrijf-Bedrijf tot en met B1’ veranderd in ‘Maatschappelijk’. Hiermee is de functie in overeenstemming met het bestaand gebruik zoals opgenomen in de beheersverordening Zuilen.

2.3.2.14 Functie St. Ludgerushof 21, 21A, 21B, 21C en 21 D verandert in Wonen
De percelen St. Ludgerushof 21, 21A, 21B, 21C en 21D hebben op grond van het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Bedrijf-Bedrijf t/m B1' gekregen, maar dit is veranderd in de functie 'Wonen', want voor dit gebruik is in 2017 een omgevingsvergunning verleend.

2.3.2.15 Functie Bessemerlaan 57A verandert in de functie Bedrijf – Nutsvoorziening
Het pand Bessemerlaan 57A heeft in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' gekregen. Omdat hier een nutsvoorziening zit, is de functie veranderd in 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

2.3.2.16 Functie Hubert Duyfhuysstraat 13 verandert in Wonen en functieaanduiding toegevoegd aan Hubert Duyfhuysstraat 15
Hubert Duyfhuysstraat 15 is een woning, dus de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in 'Wonen'. Voor Hubert Duyfhysstraat 13 is op 27 juni 2022 een omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-22-17101) verleend voor een fysiotherapiepraktijk. Daarom is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysio' toegevoegd aan nummer 13.

2.3.2.17 Functie bijgebouw J.M. de Muinck Keizerlaan 27 verandert in Bedrijf-Bedrijf tot en met B1 inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist'
De functie Wonen van het bijgebouw behorende bij J.M. de Muinck Keizerlaan 27 van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1', omdat dit gebruik van het bijgebouw overeenkomt met het gebruik dat de beheersverordening Zuilen toestaat. Omdat in het verleden een vergunning verleend is voor een orthodontistpraktijk heeft het bijgebouw ook een functieaanduiding gekregen voor 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist', waarmee ook een orthodontist in het bijgebouw wordt mogelijk gemaakt.

2.3.2.18 Bijlagen 5 en 6 over de begrenzingen van het beschermd stadsgezicht zijn aan de regels toegevoegd
Voor het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en het beschermd stadsgezicht Zuilen zijn planregels aan artikel 20 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' verbonden. Hierdoor is de begrenzing van de beschermd stadsgezichten van belang. De begrenzingen zijn als bijlagen 5 en 6 aan de planregels toegevoegd.

2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 1.3.2.2 Erfgoedwet: beschermd stadsgezicht van de toelichting
In paragraaf 1.3.2.2 is de tekst Erfgoed: beschermd stadsgezicht aangevuld met de aanwijzing van gebied Zuilen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied is op 8 augustus 1966 door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht en deze aanwijzing is ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3.3.2 Bijlage 7 over Lessepsbuurt en Elinkwijk is aan de toelichting toegevoegd
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is bijlage 7 over de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Lessepsbuurt en Elinkwijk toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3.3.3 Bijlage 8, 9, 10 en 11 met Aerius berekeningen en de Voortoets is aan de toelichting toegevoegd
In het (ontwerp)bestemmingsplan zitten m.b.t. het Demkaterrein aanvullende bouwmogelijkheden. Voor deze bouwmogelijkheden zijn berekeningen van de stikstofdepositie op basis van Aerius versie 2023 gemaakt (deze zijn als bijlage 8, 9 en 10 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd). Hieruit komt een maximale stikstofdepositiebijdrage van 0,02 mol/ha/jr op één Natura-2000 gebied (de Oostelijke Vechtplassen) naar voren voor de gebruiksfase en 0,00 mol/ha/jr in de bouwfase. Vanwege deze stikstofdepositie is een voortoets opgesteld en deze is als

bijlage 11 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Bijlagen 8, 9, 10 en11 zijn nieuw toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is aan hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid, paragraaf 3.8 Natuurbescherming, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende tekst toegevoegd:

Voor de bouwmogelijkheden, die de beheersverordening Zuilen biedt, voor het bedrijventerrein Demkaterrein zijn stikstofdepositieberekeningen (met de Aerius versie 2023) uitgevoerd. Dit om na te gaan of deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen kunnen worden. Bij deze percelen (in dit bestemmingsplan aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding -2') is het toegestaan om tot 8 meter hoogte bouwen en om 80% per bouwperceel te bebouwen. Daarnaast is het met vergunning en onder voorwaarden toegestaan om meer dan 80% van het bouwperceel te bebouwen.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een verkeerstoename op basis van CROW kentallen voor een “gemengd bedrijventerrein”. Daarnaast zijn de emissies voor de bedrijven bepaald op basis van gegevens uit de emissieregistratie van bedrijventerreinoppervlak (IBIS bedrijventerreindatabase) en emissies per bedrijfscategorie (Statline CBS). Uit het onderzoek blijkt dat de grootste depositiebijdrage van de ontwikkeling 0,02 mol/ha/jr is (zie bijlagen 8 en 9). Deze depositie vindt plaats in de gebruiksfase bij 100% bebouwing en vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Uit de ecologische beoordeling (voortoets, zie bijlage 11) blijkt dat significant negatieve effecten als gevolg van de (geringe) depositiebijdrage zijn uitgesloten. Tijdens de bouwfase wordt met de inzet van elektrisch materieel uitgekomen op een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage 10).
Daarnaast is onderstaande tekst uit het ontwerpbestemmingsplan vervangen voor een nieuwe tekst:

Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).
Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (artikel 7.2a Wm).
Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Aangepaste tekst:

Natura 2000-gebieden
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1

1. Indiener stelt dat de locatie op 13 februari 2014 van de gemeente is gekocht (een bestaand kerkgebouw met een interne kosterwoning) en dat voor het pand diverse principe verzoeken zijn ingediend voor een uitbreiding van het pand. De meest recente indicatie-aanvraag dateert van november 2022 en voorziet in een verhoging van het bestaande pand met twee bouwlagen (de beheersverordening staat vijf bouwlagen toe). Dit past in de bouwmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt. Het Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen staat deze uitbreiding niet meer toe. Indiener merkt daarnaast op dat in de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is aangegeven dat dit plan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een onjuiste vermelding van de inhoud van een ontwerpbestemmingsplan in de kennisgeving vanwege strijd met artikel 3:12 Awb reden is voor vernietiging. Indiener geeft ook aan dat er een vergunningaanvraag ingediend moet kunnen worden zonder dat de voorbescherming van dit ontwerpbestemmingsplan voor belemmeringen zorgt.

Reactie:
Ten onrechte is besluitsubvlak 3 uit de beheersverordening Zuilen niet opgenomen in Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen. Besluitsubvlak 3 heeft betrekking op woningen op de hoek van de Burgemeester van Tuylkade/Adriaan van Bergenstraat. Hier zijn vijf bouwlagen toegestaan. Deze aanvullende bouwmogelijkheid is in lijn met de beheersverordening Zuilen wederom opgenomen in Chw bestemmingsplan Zuilen.
Op 28 juni 2023 (en ook nog in juli en september) is hierover contact geweest met de gemachtigde van indiener in verband met het eventueel opnieuw indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning en intern is hierover ook overleg geweest met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.
De laatste dag van de zienswijzetermijn was donderdag 23 maart 2023. Op 23 maart 2023 liep de zienswijzeperiode van Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen af. Na 12 weken na de zienswijzeperiode loopt de aanhouding van artikel 3.3 lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af. Dit betekent dat er vanaf dat moment weer teruggevallen wordt op de bouwmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt, waardoor indiener ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een eventuele nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning niet de vaststelling van Chw bestemmingsplan Zuilen hoeft af te wachten.

In ons archief hebben wij een bouwtekeningen uit 1981 gevonden van wanneer de functieverandering en verbouw van een kerkgebouw (de Eben-Haézerkerk) tot biljart- en kegelcentrum "Interlokaal" plaatsvond op het betreffende adres. Op de tekening is een opgang naar een (boven)dienstwoning ingetekend. Gezien deze bouwtekening nemen wij in dit bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dienstwoning' op. Daarnaast hebben wij de volgende definitie van dienstwoning opgenomen in het bestemmingsplan: "Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden) van een persoon of personen, voor wie de huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

Zienswijze 2

1. Indiener is eigenaar van de begane grond van een pand. De begane grond van het betreffende pand heeft de functie ‘Werken in de Wijk’ gekregen. Indiener is al ruim 1,5 jaar op zoek naar een gebruiker met bedrijfsactiviteiten in de categorie A of B1. Er is volgens indiener geen vraag in deze wijk voor deze betreffende functie met als gevolg dat de begane grond al geruime tijd leegstaat. Dit komt volgens indiener de locatie niet ten goede. Volgens indiener ligt er een kans om verpaupering tegen te gaan door een transformatie naar (starters)woningen, waaraan een groot tekort is in Utrecht. Op 8 februari 2023 (twee dagen voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) is een indicatieaanvraag ingediend voor starterswoningen. Vanwege deze aanvraag verzoekt indiener om de functie van de begane grond van ‘Werken in de Wijk’ te veranderen in ‘Wonen’.

Reactie:
Op grond van de beheersverordening ‘Zuilen’ is op de begane grond van het pand van indiener alleen een ‘kantoor’ toegestaan. Met ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ is het toegestane gebruik van de begane grond van het pand van indiener verruimd. De begane grond heeft de functie (bestemming) ‘Werken in de Wijk’ gekregen. Dit betekent dat de begane grond gebruikt mag worden voor: bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming. Hierbij is van belang dat alleen de bestaande geluidgevoelige functies zijn toegestaan: kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen. Omdat er in de bestaande situatie op de begane grond alleen een kantoor (in Chw bestemmingsplan Zuilen aangegeven als administratieve werkzaamheden) is toegestaan is een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘afwijken van de bestemming’ op grond van artikel 25 lid 26.6 van de planregels benodigd. Hierbij zal dan getoetst worden aan geluid. Wonen is alleen op de verdiepingen toegestaan.

Op 11 mei 2023 is er een uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning gedaan. Deze was aangevraagd voor het verbouwen van de begane grond voor zelfstandige en onzelfstandige bewoning voor studentenhuisvesting. Met deze uitspraak is negatief op de aanvraag van indiener geadviseerd. Uit de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040) blijkt dat de mogelijkheid tot werken in de wijken in Utrecht behouden moet blijven en waar nodig versterkt moet worden. Dit omdat de groei in het aantal inwoners van Utrecht ook een toename in de vraag van werklocaties met zich meebrengt. Het wijzigen van een werkfunctie naar een woonfunctie past daarmee niet in dit beleid van de gemeente Utrecht.

Wij staan nog steeds achter deze uitspraak. Bovendien zijn met ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ de mogelijkheden voor de begane grond verruimd met werkfuncties, waardoor er meer mogelijkheden zijn om de begane grond te verhuren. Hoewel de mogelijkheden voor de begane grond voor ‘werkfuncties’ zijn verruimd met ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’, waardoor de begane grond flexibeler ingezet kan worden, is het uitgangspunt van dit bestemmingsplan om de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt zoveel mogelijk ongewijzigd over te nemen (zie voor een nadere toelichting op dit punt paragraaf 1.4.8 van de toelichting van Chw bestemmingsplan Zuilen).

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging doorgevoerd. Wel voeren we ambtshave een wijziging door m.b.t. dit perceel doordat in het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilen’ ten onrechte de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ aan het pand is toegekend (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2 van dit vaststellingsrapport).

Zienswijze 3

1. Indiener geeft aan dat aantal leden terugloopt waardoor wordt nagedacht aan een fusie met een andere vereniging in de stad. Dit heeft tot gevolg dat de verwachting is dat het gebouw vrij/leeg komt. Daarom vraagt de vereniging om in een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met een 'universele' bestemming die niet uitsluitend door een vereniging gebruikt kan worden. Daarnaast lijkt volgens indiener 'Wonen' een goede invulling te zijn om op het perceel meerdere woningen mogelijk te maken. Mogelijk dat de locatie ook geschikt is voor een klein appartementengebouw. Indien gewenst kan hiervoor een ruimtelijke studie aangeleverd worden.

Reactie:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is geconstateerd dat aan het perceel de verkeerde functie is toegekend. In ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' heeft het perceel de functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met B1' gekregen, terwijl het perceel de functie 'Maatschappelijk' hadden moeten krijgen. Op grond van de beheersverordening 'Zuilen' is het bestaand gebruik van het perceel namelijk wijk-/buurtcentrum (maatschappelijk). Daarom wijzigen wij de functie van het perceel naar 'Maatschappelijk'. Dit is dus een bredere functie (bestemming) dan een wijk-/buurtcentrum, waar meerdere activiteiten (functies) onder vallen.

Op basis van vaste jurisprudentie (uitspraken) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor ruimtelijke ontwikkelingen voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Daarom hebben wij onderzocht of de functie Wonen (om meerdere woningen of een klein appartementengebouw mogelijk te maken) op de betreffende adressen ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het is echter ruimtelijk niet aanvaardbaar om aan de betreffende percelen de functie (bestemming) 'Wonen' toe te kennen. Hoewel we als stad Utrecht woningen nodig hebben doordat de stad tot 2040 groeit naar ongeveer 455.000 inwoners, is het van belang dat het aantal (maatschappelijke) voorzieningen voor onze inwoners in stand blijft en meegroeit met het aantal inwoners. Dit wordt in 'Utrecht Dichtbij de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht (2040)' (hierna RSU 2040), één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht, uiteengezet. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de RSU 2040 wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de stad een enorme opgave met zich meebrengt. De stad telt momenteel circa 157.000 woningen. Met de toename van het aantal inwoners, ontstaat een behoefte aan ruim 60.000 extra woningen met een hierbij horende groei aan maatschappelijke voorzieningen en groen in de stad voor ontspanning en klimaatadaptatie. Daarom is het van belang dat we ervoor zorgen dat voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, op peil blijven.

Utrecht is en blijft een stad voor iedereen. Daarom is het belangrijk dat maatschappelijke voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn en in de nabijheid te bereiken zijn, zowel wijkvoorzieningen (zoals het pand van indiener) als grootstedelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen laten zich goed mengen in de wijken en stimuleren ontmoeting en zorgen voor verbinding tussen de verschillende bewoners. Ze kunnen bijdragen aan mentale en fysieke ontwikkeling en ontwikkeling.

Daarom maakt Utrecht de expliciete keuze om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de stad (in dit verband wordt ook wel gesproken van 'de barcode'). Om die reden heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het Koersdocument 'Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen' vastgesteld. Het realiseren van een goed voorzieningenniveau is daarmee een structurele opgave naast bijvoorbeeld groen, mobiliteit en duurzaamheid. Naast het realiseren van een goed voorzieningenniveau is het behouden van het bestaande

voorzieningenniveau essentieel. Utrecht stelt daarom drie kwalitatieve kaders centraal op het gebied van maatschappelijke voorzieningen:

- *Utrecht beschikt over hoogwaardige voorzieningen op buurt-, wijk- en stedelijk niveau;*
- *Utrecht realiseert buurt- en wijkvoorzieningen in de nabijheid van inwoners en dragen bij aan de gemeenschapskracht;*
- *Utrecht zorgt voor een evenwichtige spreiding van stedelijke voorzieningen over de stad.*

In het Koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen wordt ook aangegeven dat het belangrijk is om zuinig te zijn op maatschappelijke ruimten, omdat als er eenmaal ergens een woonbestemming op zit het moeilijk is om deze weer om te zetten naar een maatschappelijke functie. Voor maatschappelijke voorzieningen is dan ook voldoende, passend en betaalbaar maatschappelijk vastgoed nodig.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging doorgevoerd. Wel voeren we ambtshave een wijziging door m.b.t. dit perceel doordat in het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' ten onrechte de functieaanduiding 'Bedrijf-Bedrijf t/m B1' aan het pand is toegekend in plaats van de functie 'Maatschappelijk' (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2 van dit vaststellingsrapport).

Zienswijze 4

1. De begane grond van het pand van indiener heeft de functie 'Werken in de Wijk' gekregen. Indiener wil de begane grond, die nu een bedrijfsbestemming heeft, omzetten naar wonen. Daar is het afgelopen jaar ook een aanvraag voor ingediend. Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformeren van de begane grond naar wonen is afgewezen, is indiener de opening geboden om een protestbrief te sturen (deze is bijgevoegd). Volgens indiener is er nagenoeg toestemming voor het omzetten van de kleine bedrijfsruimte naar een woonfunctie. Echter het ontwerpbestemmingsplan biedt dan helemaal geen mogelijkheid meer. Daarom wil indiener dat de begane grond als woonruimte wordt aangemerkt, gelijk aan de rest van de omliggende woningen. De werkfunctie is op deze locatie niet meer relevant.

Reactie:
Op 17 juli 2023 is er een omgevingsvergunning verleend voor het pand van indiener waarmee de begane grond kan worden getransformeerd naar een woning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is doorslaggevend geweest dat de begane grond van circa 46 m² relatief klein van omvang is voor het realiseren van een werklocatie. Omdat deze omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is (er kan geen bezwaar meer tegen ingediend worden), hebben we de aanduiding 'wonen' op de verbeelding van het pand gezet. Hierdoor is op grond van Chw bestemmingsplan Zuilen wonen op de begane grond toegestaan (daarnaast was en is dit ook toegestaan op de verdiepingen).

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand. NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01gml.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3707
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	9
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk
ID	3913
Behandelend ambtenaar	Ruighaver, Garmond
Telefoon	0628542109
E-mail	garmond.ruighaver@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Zuidwest
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Garmond Ruighaver
Kenmerk	11782566
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk te verwerken.

2. Het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW -VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordeningen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het zuiden van de stad en bestaat voornamelijk uit delen van de wijken Kanaleneiland, Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost. Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordeningen.
Het gebied is een laagdynamisch woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke functies, sport, kantoren, railverkeer en wijkcentrum functies.
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.

Context

Aanleiding
In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Op grond van artikel 3.38 lid 1 Wro kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan.

Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beslistermijn
Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Juridisch gezien is vaststelling van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk voor deze datum niet een vereiste, maar vaststelling voor 1 januari 2024 is wel wenselijk om de transitie naar het omgevingsplan Utrecht eenvoudiger en overzichtelijker te maken.

Beoogd effect
Met het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. De regeling draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met de brief over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.
Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met de brief over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.
Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern heeft de

raad conform dezelfde systematiek op 4 februari 2021 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld en op 8 juni 2023 (agendapunt 15) heeft de raad het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark vastgesteld. Deze plannen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk (en toekomstige op beheer gerichte bestemmingsplannen).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport zijn de ontvangen zienswijzen gemotiveerd beantwoord en is duidelijk aangegeven waarom dit wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.
	Er zijn zeven zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Enkele zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een aantal zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen, omdat dat niet nodig of wenselijk is. Belangrijkste wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn: Een wijziging van de functie Verkeer – Openbaar vervoer naar de functie Verkeer – Railverkeer voor de in het plan opgenomen spoorlijnen. Voor de locatie Croeselaan 122 (ook wel bekend als 'De pomp') wordt de regeling in de regels verbeterd en ook op de verbeelding wordt een verbetering doorgevoerd. Hiermee mag het bestaande horecagebruik van dit pand worden voortgezet. Voor het perceel Europalaan 93 wordt een extra aanduiding 'kantoor' opgenomen, zodat het bestaande gebruik van dit pand als kantoor voortgezet kan worden. De definitie kantoor wordt toegevoegd aan de regels van dit bestemmingsplan, zodat hiermee duidelijk wordt aangegeven wat binnen de functie kantoor mogelijk is.
1.2	De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.
	In het vaststellingsrapport is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Het gaat om aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding. Met deze aanpassingen is het bestemmingsplan verbeterd en verduidelijkt. Het gaat om algemene aanpassingen van het hele plan zoals het verbeteren en verduidelijken van interne verwijzingen in de regels. Ook zijn in de toelichting nieuwe verbeterde teksten opgenomen over klimaatadaptatie, archeologie en externe veiligheid. In de regels van het plan is een verkeerde verwijzing bij de beroep aan huis regeling hersteld. De amendementen over de herplantplicht (van 36 maanden naar 14 maanden) bij het kappen van bomen die de gemeenteraad heeft aangenomen bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn in het plan verwerkt. Door een wijziging van de huisvestingsverordening is de in het plan opgenomen hospitaregeling gewijzigd, waarmee verhuur tot maximaal drie personen wordt toegestaan. Ook zien de aanpassingen op een aantal concrete locaties. Zo zijn er functieaanduidingen toegevoegd om aanvullende functies toe te staan die ook al toegestaan zijn op basis van de geldende beheersverordening op deze locaties. Dit is bijvoorbeeld voor een aantal bestaande garages binnen de functie wonen gedaan en voor een bestaand kantoor in een gebouw met de functie wonen. Vier verschillende functies over wijkcentrumfunctie zijn samengevoegd tot 1 nieuwe functie wijkcentrumfunctie en drie verschillende functies over werken-in-de-wijk zijn samengevoegd tot 1 nieuwe functie werken-in-de-wijk.
Beslispunt	

2	Het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW -VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordeningen.
Argumenten	
2.1	Het bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van de nieuwe termen, door de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.
	Het bestemmingsplan is het volgende plan in de aanloop naar de Omgevingswet en sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. Het plan zet beheersverordeningen om naar een bestemmingsplan en sluit aan op de systematiek die hiervoor in de bestemmingsplannen ‘Veldhuizen, De Meern’, ‘Voordorp-Voorveldsepolder’, Tuindorp, Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark’ en het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van “activiteiten” (in de Wet ruimtelijke ordening: “gebruik”) centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in de nieuwe leidt tot een vermindering van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau wordt aangetast.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan, omdat het geen bouwplan mogelijk maakt zoals dit is omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd moeten worden in het plan.

Vervolg
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl.
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.
De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen binnengekomen bij de raad. Deze 5 zienswijzen zijn tijdig binnengekomen. Na deze periode zijn nog 2 zienswijzen binnengekomen bij de raad. Alle 7 zienswijzen zijn in behandeling genomen, omdat een inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen mogelijk was. In het vaststellingsrapport is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen. Bij argument 1.1 is kort aangegeven welke wijzigingen de overgenomen reacties tot gevolg hebben.

Communicatie
De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk (link naar RoPubliceer) .
- Vaststellingsrapport bij Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk.

Bijlagen informatief

- Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk (versie in Pdf)
- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSGEGEVENS)

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk

6 november 2023

1. INLEIDING 3
1.1 PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.3 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
2. DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
2.1 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN 3
2.2 ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN 3
2.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 4
2.4 PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING 4
2.5 BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN 4
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
3.1 ALGEMEEN 5
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
3.3 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN 21
4. BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 22
Indiener 1 – Prorail *22*
Indiener 2 ..... *23*
Indiener 3 ..... *24*
Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia *25*
Indiener 5 – Van der Feltz advocaten *29*
Indiener 6 – Straatman Koster advocaten *32*
Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed *39*

1. Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost. Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen het Amsterdam-Rijnkanaal, in het noorden de Weg der Verenigde Naties/Dominee Martin Luther Kinglaan, in het oosten grofweg de Overste Den Oudenlaan/Europalaan en in het zuiden grofweg de Aziëlaan.
Het plangebied is vooral een woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke functies, kantoren en wijkcentrum functies.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan zo veel mogelijk het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden overneemt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (onder andere als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2. De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het bestemmingsplan aan de gemeenteraad sturen.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. 5 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en 2 zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen, maar worden toch meegenomen bij de vaststelling en inhoudelijk beoordeeld. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.
In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 10 februari 2023 t/m 23 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode en vlak daarna zijn in het totaal 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben deels tot wijzigingen geleidt. Deze zijn opgenomen bij onderdeel 3.3. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

In de afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens kritisch ambtelijk beoordeeld en zijn een aantal onvolkomenheden van het plan naar boven gekomen. Daarnaast zijn er door nieuwe ontwikkelingen, tussentijds genomen besluiten en nieuwe inzichten nog enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals enkele nieuwe en actuele teksten voor de toelichting voor onderwerpen als archeologie, externe veiligheid en klimaatadaptie. Ook is de in het plan opgenomen hospitaregeling aangepast na een aanpassing van de huisvestingsverordening. Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Wijzigingen ten aanzien van de regels:

Hoofdstuk 1

- In *artikel 1 Begrippen* is het volgende artikel toegevoegd:

1.43 Kantoor
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

- In artikel 1.8 is de verwijzing naar ‘1.55 Plan’ gewijzigd naar ‘1.56 Plan’
- De artikelen 44 tot en met 67 zijn in nummering gewijzigd in artikelen 45 tot en met 68

Hoofdstuk 2 Functies

- *Artikel 3.2 activiteiten die bij de functie passen is gewijzigd van:*

4. Ter plaatse van Europalaan 45 is in afwijking van het doel van de functie ook een autogarage bedrijf toegestaan.

Naar:

4. Ter plaatse van Europalaan 43 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.

- *Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen* is gewijzigd van:

3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor bedrijven die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten staan, als het betrokken bedrijf geen of beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met bedrijven die vallen onder de categorieën genoemd in lid 4.1.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor bedrijven die tot twee categorieën hoger zijn dan de categorieën genoemd in lid 4.1, als het betrokken bedrijf geen of beperkte invloed op de omgeving heeft, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, vergelijkbaar met bedrijven die vallen onder de categorieën genoemd in lid 4.1.

Naar:

Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor Bevi-inrichtingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
   - op gronden met een functie verkeer, water of openbaar groen.

b. voorafgaan aan het verlenen van de vergunning wordt verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

- *Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
3. Op Europlaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan.

Naar:

Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
3. Op Europalaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan;

- *Artikel 7.3 Activiteiten die niet mogen* is gewijzigd van:

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Naar:

Artikel 7.3 Activiteiten die niet mogen
Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en lid 7.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

- Artikel *8.3 Activiteiten die niet mogen* is gewijzigd van:

Artikel 8.3 Activiteiten die niet mogen
Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan;
b. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
c. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Naar:

Artikel 8.3 Activiteiten die niet mogen
Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 8.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.1 en lid 8.2 onder 2 zijn toegestaan;
b. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

- *Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'horeca- categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m2 bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
3. Op de locatie met de aanduiding 'horeca' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie..van de Lijst van Horeca-activiteiten.

4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

Naar:

Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsmatige uitoefening administratieve werkzaamheden, en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m2 bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

- *Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en

b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500m2 b.v.o:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
d. sportactiviteiten; en
e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanuiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m3 per instelling toegestaan.

Naar:

Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500 m2 b.v.o:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
d. sportactiviteiten; en
e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m3 per instelling toegestaan.

7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3' zijn ook kantoren toegestaan.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen is gewijzigd van:

17.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten

Naar:

17.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals scheepvaart, activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

- De artikelen 20 tot en met 22 zijn samengevoegd tot een nieuw *artikel 20 – Werken in de wijk*:

Artikel 20 Werken in de wijk
20.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en de verdiepingen voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. Op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen, dienstverlening, administratie werkzaamheden, het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1', het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. Op de begane grond en de verdieping: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.

6. Op de volgende locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - categorie A of B1' is op de begane grond het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
9. Op de locatie met de aanduiding ' specifieke vorm van horeca 1 - categorie B' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 - categorie B';
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' is het gebruiken van ruimtes op de begane grond voor andere activiteiten tot 4000 m^2 en tot 500 m^2 per vestiging toegestaan als het gaat om
    a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
    b. dienstverlening;
    c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
    d. recreatieve en/of sportvoorzieningen; en
    e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de extra voorwaarde dat niet meer dan 750 m^2 van de 4000 m^2 aan ruimte wordt gebruikt voor horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' is het gebruik van ruimtes op de begane grond toegestaan als het gaat om:
    a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
    b. dienstverlening;
    c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
    d. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
    e. en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;

20.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

- De artikelen 23 tot en met 26 zijn samengevoegd tot een nieuw artikel 21 – Wijkcentrumfunctie:

Artikel 21 Wijkcentrumfunctie

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

21.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 - categorie B'.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 2' is op de begane grond het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen toegestaan;
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van ondergeschikte horeca - 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca toegestaan.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten alsmede ondergeschikte horeca toegestaan.
7. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie A/B1' is het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op de begane grond toegestaan;
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
15. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.
16. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.
17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.
18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan;
19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
21. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1' zijn op de begane grond recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

21.3 Activiteiten die niet mogen
De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 21.2 onder 1 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. grootschalige detailhandel.

- *Artikel 27 - Wonen* is gewijzigd van:

27.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

27.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.

4. Op de locatie met aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder wonen' is ook wonen waarbij 24-uursbegeleiding wordt verleend toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. dienstverlening;
c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' en de locaties met de functie Werken in de wijk – 1 in; en
e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' en de locaties met de functie Werken in de wijk – 1.

6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500m2: het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 3' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan: bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen en het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wijkcentrumfunctie 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
    a. dienstverlening;
    b. het uitoefenen van een bedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wijkcentrumfunctie 1' en de locaties met de functie Wijkcentrumfunctie - 1.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m2 bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
10. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
11. Op de locatie met de aanduiding 'horeca – categorie B1' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
12. Op de locatie met de aanduid ing 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
14. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

27.3 Activiteiten die niet mogen
Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

27.4 Activiteiten met een vergunning
a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 27.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Naar in *artikel 22 – Wonen*:

Artikel 22 Wonen
22.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

22.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte detailhandel en horeca' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. maatschappelijke voorzieningen;
   b. dienstverlening;
   c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1', en;
   e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1';
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m^2: het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. dienstverlening;

b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';

7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m^2 bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.

Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

22.3 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

22.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 22.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:

1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

- Artikel 28 is veranderd in artikel 23
- Artikel 29 is veranderd in artikel 24
- *Artikel 30 Dakterras in de 'overige zone bouwen*' is veranderd in artikel *25 Dakterras in de 'overige zone bouwen'*

Artikel 26.4 onder 2 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' is gewijzigd van:

Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:

Naar:

Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:

Artikel 30.3 is gewijzigd van:

30.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'
Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:
1. het dakterras hoort bij een woning;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek om het dakterras is niet hoger dan 1,5 meter.

Naar:

25.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'
Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:
1. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
6. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

- Artikel 31 is veranderd in artikel 26
- Artikel 32 is veranderd in artikel 27
- Artikel 33 is veranderd in artikel 28
- Artikel 34 is veranderd in artikel 29
- Artikel 35 is veranderd in artikel 30

- Artikel 30.4 onder e *Bedrijf-aan-huis* is gewijzigd van:

e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²;

Naar:

e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m².

- artikel 37 is veranderd in artikel 32

- artikel 38 is veranderd in artikel 33
- artikel 39 is veranderd in artikel 34
- artikel 40 is veranderd in artikel 35
- artikel 41 is veranderd in artikel 36
- artikel 42 is veranderd in artikel 37
- artikel 43 is veranderd in artikel 38
- artikel 44 is veranderd in artikel 39

- in artikel 39 is op enkele plekken de termijn voor het herplanten gewijzigd van 36 maanden naar 14 maanden, zoals bij de vaststelling van het Algemene regelplan Utrecht is besloten door de gemeenteraad.

Artikel 45 is veranderd in artikel 40
Artikel 46 is veranderd in artikel 41

Toelichting

- In 1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen is de verwijzing naar bijlage 2 gewijzigd naar bijlage 3.

- Onder 2.2.2 wordt bij de functie Horeca de onderstaande tekst toegevoegd ter verduidelijking van het plan.

  Croeselaan 122

  Op de Croeselaan 122 staat een voormalig verkooppunt voor motorbrandstoffen, deze locatie is ook wel bekend als 'De Pomp". Op deze locatie is een horecavestiging vergund met een tijdelijke vergunning. Voor een permante en passende invulling van deze locatie / dit perceel lopen gesprekken tussen de eigenaar en onder andere de gemeente Utrecht. Er is nog geen overeenstemming over een gewenste en passende nieuwe invulling voor dit perceel. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de functie horeca opgenomen, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook de huidige bebouwing kan blijven staat met de regeling die in dit plan is opgenomen. Indien er in de toekomst overstemming wordt bereikt over een wenselijke en passende herontwikkeling voor dit perceel en dit past niet in het bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

- Onder 2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) is de toelichtende tekst over artikel 43 Bescherming van archeologische waarden verkort en verduidelijkt.

- Onder 2.6.4 Herplantplicht, lid 46.4 in de toelichting is de toelichtende tekst over de herplantplicht gewijzigd naar aanleiding van de wijziging van hiervan (verkorting van de termijn van 36 maanden naar 14 maanden) bij de vaststelling van het Algemene regelplan Utrecht.

- In de toelichting is bij onderdeel 3.4 Klimaat en duurzaamheid de toelichtende tekst verbeterd en geactualiseerd.

- In de toelichting is bij onderdeel 3.5.4 Externe veiligheid de tekst verbeterd en geactualiseerd.

- In de toelichting is bij onderdeel 3.5.6.2 Klimaatadaptatie de tekst verbeterd en geactualiseerd.

- In de toelichting is bij het onderdeel 3.5.8 Archeologie is de conclusie gewijzigd van:

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk [benoemen]. . Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Naar:

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk gebied van hoge archeologische waarde en gebied van archeologische verwachting. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewijzigd van:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
Het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de overlegpartners. De ingekomen reacties worden verwerkt in het definitieve ontwerp.

Naar:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.
Prorail heeft aangegeven dat de verwijzingen van de regels uit paragraaf 2.2 tot en met 2.4 niet overeenkomen met de regels. Dit is aangepast. Verder gaf Prorail aan dat op twee locaties op de verbeelding de bestemming 'Verkeer - Openbaar vervoer' is opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail heeft daarom verzocht om de bestemming “Verkeer - Openbaar vervoer” te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer”. Dit is aangepast. Verder heeft de Veiligheidsregio Utrecht een viertal opmerkingen aangedragen. Deze opmerkingen gingen over het aanvullen en uitbreiden van de paragraaf over externe veiligheid. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf uitgebreid.

3.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In hoofdstuk 4 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoordt. Enkele zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan. Hieronder is daarvan een kort overzicht opgenomen.

Verwijzingen in hoofdstuk 2 van de toelichting
In hoofdstuk 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waren een aantal onjuiste verwijzingen opgenomen, deze worden aangepast, zodat de verwijzingen kloppen.

Andere functie voor de spoorlijnen
De functie voor de gronden van Prorail wordt gewijzigd van Verkeer – Openbaar vervoer naar Verkeer - Railverkeer

Definitie functie kantoor toevoegen
In het ontwerpbestemmingsplan was geen definitie opgenomen van de functie kantoor. Ter verbetering van het plan wordt deze definitie aan de regels van het plan toegevoegd.

Verduidelijking van artikel 9.2 onder 4
Artikel 9.2 onder 4 wordt verduidelijkt zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor.

Verbetering van artikel 7 over de functie Horeca
In artikel 7 van het ontwerpbestemmingsplan stonden een aantal verkeerde verwijzingen, deze zijn aangepast en verbeterd.

Verduidelijking van artikel 26.4 onder 2
In het nieuwe artikel 26.4 wordt een verwijzing verduidelijkt.

Aanpassing aanduiding op de verbeelding ter plaatse van ‘De Pomp’ Croeselaan 122
De op de verbeelding opgenomen functieaanduiding ter plaatse van ‘De Pomp’ aan de Croeselaan 122 wordt aangepast naar ‘specifieke vorm van horeca – categorie D1’ waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook wordt hier het aanduidingsvlak waarbinnen gebouwd mag worden vergroot en afgestemd op de omvang van de bestaande bebouwing op dit perceel.

Extra aanduiding voor het gebruiken van een bestaande maatschappelijke pand als kantoor
Voor de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waardoor ook het gebruik als kantoor van het bestaande pand op deze locatie wordt toegestaan.

4. Beoordeling van de zienswijzen

Indiener 1 – Prorail			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
1	1	**Toelichting** In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 "Functies", paragraaf 2.3 "Bouwen en slopen" en paragraaf 2.4 "Gebouwen en locatie gebruiken" verwezen naar artikelen uit de Regels. De verwijzingen komen niet overeen met artikelen zoals opgenomen in de Regels. ProRail verzoekt u deze met elkaar in overeenstemming te brengen	De genoemde verwijzingen in de toelichting naar de diverse regels komen inderdaad niet allen overeen met de artikelen in de regels. De nummering in de toelichting wordt hierop aangepast, zodat de verwijzingen in de toelichting wel kloppen. Conclusie Diverse wijzigingen in de toelichting in paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 worden gedaan waardoor deze verwijzingen naar de regels van het plan wel kloppen. Dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen.
1	2	**Verbeelding** Op twee locaties op de verbeelding is de bestemming Verkeer – Openbaar vervoer (artikel 14) opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail verzoekt u daarom de bestemming "Verkeer – Openbaar vervoer" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer".	De genoemde locaties hebben inderdaad betrekking op de spoorlijn. Dit is niet goed weergegeven op de verbeelding waarop de verkeerde functie/ bestemming is opgenomen op de verbeelding. De bestemming op deze twee locaties wordt gewijzigd van 'Verkeer – Openbaar' vervoer naar de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'. De verbeelding van het plan wordt hierop aangepast.
1	3	**Voorbehoud aanvullen zienswijze** ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken	Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Conclusie De verbeelding wordt aangepast op verzoek van indiener waardoor de twee aangegeven locaties de passende functie Verkeer – Railverkeer krijgen. De door indiener aangegeven onjuiste verwijzingen in de toelichting worden aangepast in de paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4.

Indiener 2			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
2	1	**Bestemming groen i.p.v. tuin** Het verbaast indieners dat hun tuinen en de daarbij horende vergunde schuren, vlonders, verharding en nutsvoorzieningen nu als groen bestemd worden, zonder enige functieaanduiding die gebruik als tuin rechtvaardigt. Daarom stellen indieners voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	De constatering van indiener klopt dat er een groenbestemming is opgenomen ter plaatse van de oever bij de betreffende woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen. Dit is overgenomen uit de nu geldende regeling in de beheersverordening voor dit gebied. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze oever naast de woonboten is in de afgelopen jaren deels in gebruik genomen als tuin (of erf) door de bewoners van de woonboten. Deze gronden zijn inmiddels al meerdere jaren in gebruik door de eigenaren van de aanwezige woonboten aan het Merwedeplantsoen. Ook zijn hier de afgelopen jaren diverse schuren, vlonders, verhardingen en schuttingen gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke vergunningen gevonden in het gemeentelijke bouwarchief voor de realisatie van deze schuren, vlonders en schuttingen. Ook zijn er geen stukken gevonden in het gemeentelijk archief over het toestaan van het gebruik van de oever gelegen binnen de functie Groen als tuin. De betreffende gronden zijn eigendom van Rijkswaterstaat. Er zijn geen overeenkomsten gesloten tussen de eigenaar van de gronden (Rijkswaterstaat) en de huidige bewoners van de woonboten en daarmee de gebruikers van deze gronden aan de oever over het gebruiken van deze gronden. Nader overleg is wenselijk In dit gebied, de groene zone langs het Merwedekanaal, spelen verschillende belangen en zijn er meerdere grondeigenaren. De eigenaren van de

			woonboten hebben een belang, de eigenaar van de grond, Rijkswaterstaat, heeft een belang, overige omwonenden hebben een belang en ook de gemeente Utrecht heeft diverse belangen vanuit verschillende invalshoeken. Denk hierbij onder andere aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, het behouden van structuurbepalend groen langs het kanaal, onderhoud van de openbare ruimte, het behouden van ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat. De uitkomst van het nog te voeren nadere overleg is nu nog niet bekend. Dit overleg kan tot een aanpassing van het ter plaatse geldende planologische regime leiden, maar dat is nu nog niet bekend. Daarom wordt de nu geldende regeling uit de beheersverordening omgezet naar een beleidsarme regeling in het bestemmingsplan. Conclusie Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Indiener 3			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
3	1	**Bestemming openbaar groen i.p.v. tuinen** In uw plan worden de tuinen bij de woonarken bestempeld als openbaar groen. Indieners zouden het prettig vinden als u deze tekst aanpast. Indieners stellen voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	Zie het antwoord bij 2.1

Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
4	1	**Novaxia** Novaxia NEO SCRI ("Novaxia"), gevestigd te Parijs in Frankrijk is eigenaar van een kantoorgebouw gelegen op het perceel Daalsesingel 1 – 9 dat valt binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. **Anticiperen op een gemengde bestemming** Dat het ontwerpbestemmingsplan, mede gelet op het doel dat de gemeente(raad) zichzelf heeft gesteld, voornamelijk conserverend van aard is. Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan voor bovengenoemd adres de bouw- en gebruiksmogelijkheden respecteert. Echter, nu er geen actualiseringsplicht meer geldt voor bestemmingsplannen en een omgevingsplan onder de Omgevingswet geen planperiode meer kent, ligt het in de rede om juist voor dit gebied verder te kijken naar wat in de (nabije) toekomst op deze locatie wenselijk is. Wij denken namelijk dat het gebied, waar de Daalsesingel 1-9 onderdeel van uitmaakt, juist gelet op de centrale ligging (bij het station en in het centrum) zeer geschikt is om (op termijn) te verkleuren, naar een gemengde bestemming van in elk geval wonen en werken (waarbij eventueel ook gedacht kan worden aan life science) met de daarbij behorende functies. Ook functies zoals een hotel liggen in dit geval in de rede. Een gemengde bestemming zou in dit geval ook passend zijn, gelet op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het kantoorgebouw (het gaat om de bestemming “gemengd" op grond van het bestemmingsplan "Smakkelaarsveld, de herziening en het bestemmingsplan 'actualisering diverse gebieden 2021", de bestemming "Centrum" op grond van het bestemmingsplan "Nieuw Hoog Catharijne" en de bestemming "Wonen" ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Grifpark").	Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust er op het gebouw de bestemming ‘kantoor’. Indiener wil graag een gemengde bestemming voor deze locatie. Om de bovenstaande motivatie van een beleidsarme omzetting van de bestaande regeling zoals die is opgenomen in de beheersverordening is er voor deze locatie een kantoor bestemming opgenomen. Het opnemen van een gemengde bestemming is niet in lijn met het beleidsarm omzetten van de bestaande regeling. Daarom kan niet voldaan worden aan het verzoek van indiener. De door indiener genoemde locaties en panden zijn allen niet goed vergelijkbaar met de locatie van indiener. Er is dan ook geen sprake van rechtsongelijkheid. Het vertrekpunt van dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten in combinatie met het uniformeren van de regels in voorbereiding op de in werkingtreding van de Omgevingswet. De gemeente Utrecht staat, ook in dit gebied, open voor initiatieven van eigenaren voor verkleuring van het gebied met andere functies en bijbehorende planologische mogelijkheden. Deze planherziening gaat deze mogelijkheden echter niet faciliteren. Het doel van dit bestemmingsplan is al eerder beschreven en betreft voornamelijk een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten, zoals die nu zijn opgenomen in de geldende beheersverordening.

		Novaxia staat positief tegenover een dergelijke verkleuring. Novaxia verzoekt daarom om hierop alvast te anticiperen en het gebruik – voor onder andere ons perceel – te verruimen naar o.a. wonen, werken (kantoor en life science) en hotel (waarbij het aantal woningen c.q. het aantal bvo ten behoeve van hotel kan worden gemaximeerd). Novaxia begrijpt dat rondom haar gebouw al initiatieven aan uw gemeente kenbaar zijn gemaakt, om hier woningen mogelijk te maken. Het zou daarom goed zijn als deze verkleuring en verruiming van de bestemming al bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zou worden verwerkt.	De eigenaar en de gemeente Utrecht zijn inmiddels met elkaar in overleg op welke wijze de diverse panden met deels ook andere eigenaren in dit gebied zich in de toekomst verder kunnen ontwikkelen. De uitkomst hiervan is uiteraard nog niet bekend, maar het is goed denkbaar dat een verruiming van de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden hierbij nader onderzocht wordt. Mocht er een gezamenlijke visie of een plan komen voor een herontwikkeling van een bepaald gebied, dan kan hiervoor een afzonderlijk proces met bijbehorende planologische procedure doorlopen worden.
4	2	**Verruiming bouwhoogte** Uit de planverbeelding volgt dat hier maximaal zes bouwlagen zijn toegestaan. Haar perceel is volledig bebouwd. Dit betekent dat Novaxia geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft binnen haar bouwvlak. Gelet hierop zou Novaxia de mogelijkheid willen hebben om in de hoogte uit te breiden en bouwvolume toe te voegen. Novaxia denkt – mede gelet op de omringde toegestane bouwhoogten aan een hoogte van circa 34 meter, uitgaande van 10 bouwlagen. Nu haar gebouw op een hoek ligt, lijkt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook aanvaardbaar. Graag zou Novaxia zien dat u deze verruiming van de bouwhoogte in het bestemmingsplan mogelijk maakt (en dus ook meer vierkante meter (m2) kantoor mogelijk maakt dan thans is vastgelegd in artikel 9).	Indiener wenst een flinke verruiming van bouw- en gebruiksregels voor haar perceel. Deze wens is begrijpelijk, maar niet in lijn met het eerdergenoemde beleidsarme uitgangspunt voor het omzetten van de huidige beheersverordening naar een bestemmingsplan. Om deze reden wordt niet meegewerkt aan dit verzoek van indiener. Zie ook het antwoord bij 4.1.
4	3	**Begrip kantoor** Ten aanzien van de bestemming 'kantoor' wordt nog opgemerkt dat – in tegenstelling tot de beheersverordening – het begrip 'kantoor' niet is gedefinieerd, terwijl in artikel 1.22 van de beheersverordening juist een hele ruime definitie van kantoorruimte was opgenomen. Wij verzoeken u om het begrip 'kantoor' te omschrijven en daarbij de definitie net zo ruim te formuleren als in de beheersverordening is gedaan.	In de beheersverordening is het begrip kantoor inderdaad ruimer omschreven dan bij de omschrijving van de functie kantoor in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is geen definitie van kantoor opgenomen. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen

			doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om de regeling voor kantoren te verduidelijken wordt voorgesteld om alsnog een definitie van het begrip kantoor in het bestemmingplan Kanaleneiland – Transwijk op te nemen. De te gebruiken definitie is ook in Utrecht bij soortgelijke bestemmingsplannen gebruikt, zoals bij de bestemmingsplannen Pijlsweerd en Tuindorp. De onderstaande definitie van kantoor wordt toegevoegd aan de regels. Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.
4	4	**Onduidelijke begrippen en planregels** Verder is ons opgevallen dat een aantal planregels in het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk (genoeg) is. Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust op het gebouw van Novaxia ook de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor -1 ' en de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen 6'. Deze aanduidingen rusten niet alleen op het kantoorgebouw van Novaxia maar ook op de belendende percelen, zoals hieronder is aangegeven (rood omrand): Op grond van de planregels is het op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m2 totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:	Voor het perceel Daalsesingel 1 - 9 is de bestaande planologische regeling in de beheersverordening het vertrekpunt geweest voor de regeling zoals die nu is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Kadastrale grenzen van percelen vallen niet altijd samen met bestemmingsgrenzen of met bouwgrenzen. Het eigendom van kadastrale percelen of gebouwen is niet bepalend voor het bepalen van de grenzen tussen bestemmingen, functies en aanduidingen op de verbeelding. Het kan dus voorkomen dat aanduidingen kadastraal gezien geheel of deels over meerdere percelen liggen. Dat is niet ongebruikelijk en ook in dit bestemmingsplan het geval. Oppervlaktematen in artikel 9 In het bestaande artikel 9 van de regels worden over de te realiseren vierkante meter oppervlaktes enkele termen door elkaar gebruikt. Dat was overigens in de geldende regeling in de beheersverordening ook zo. Om toch enige mogelijke onduidelijkheid te voorkomen wordt dit artikel aangepast op onderstaande wijze.

		(a) maximaal 15.000 m2 in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en (b) het resterende aantal m2 in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Niet duidelijk is hoe deze planregel moet worden uitgelegd c.q. begrepen. Is binnen deze aanduiding inderdaad maximaal 26.000 m2 totale vloeroppervlakte kantoor toegestaan, waarvan maximaal 15.000 m2 in zes bouwlagen? Mag dus het resterende aantal m2 niet worden gebouwd in zes bouwlagen, ondanks de aanduiding 'maximaal 6 bouwlagen'? Deze regels lijken innerlijk tegenstrijdig. Wat wordt verder bedoeld met vloeroppervlakte? Dit begrip is - in tegenstelling tot bedrijfsvloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte - niet gedefinieerd in de planregels. Bij de 15.000 m2 staat überhaupt geen maatvoering / soort oppervlakte genoemd. Hoe weet een gebouweigenaar verder of er nog ruimte is om te bouwen (al dan niet tot zes bouwlagen); met andere woorden hoe kan een gebouweigenaar nagaan hoeveel van dit totale vloeroppervlakte dat is toegestaan al is benut en hoeveel uitbreidingsruimte er nog is? Heeft de gemeente hier zicht op? Ook is volgens de planverbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan aan o.m. deze locatie de aanduidingen 'maximum brutovloeroppervlakte van detailhandel: 1500 m2' en 'maximum brutovloeroppervlakte van showrooms: 1500 m2', terwijl gebruik ten behoeve van showrooms en detailhandel blijkens artikel 9.2 van de planregels niet als zodanig lijkt te zijn toegestaan. Dit behoeft aanpassing. Novaxia verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij het toegestane gebruik op o.m. haar perceel wordt verruimd, de mogelijkheid wordt geboden om hoger te bouwen dan 6	Het bestaande artikel 9.2 onder 4 wordt verwijderd. 4.Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat: a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Het artikel 9.2 onder 4 wordt vervangen door de onderstaande tekst: 4.Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat: c. maximaal 15.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en d. het resterende aantal m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Bestaande bebouwing en planologische ruimte De gemeente Utrecht heeft zicht op de hoeveelheid aan bestaande (legale) bebouwing op een perceel o.a. via het gemeentelijk bouwarchief en kan daarmee ook bepalen hoeveel bouwmogelijkheden er nog zijn volgens een

		bouwlagen (en dus meer m2 kantoor wordt toegestaan) én om de planregels van de bestemming 'kantoor' te verduidelijken. Novaxia is graag bereid om het vorenstaande toe te lichten en nader met u in gesprek te treden over de gewenste uitbreiding van het toegestane gebruik en de verruiming van de toegestane bouwhoogte.	beheersverordening of bestemmingsplan op een bepaald perceel of in een bepaald bouwvlak of in een bestemmingsvlak. Detailhandel en showrooms Voor dit perceel zijn naast de mogelijkheden voor een kantoorfunctie ook extra mogelijkheden opgenomen voor de functies detailhandel en showrooms. Deze mogelijkheden voor de extra functies detailhandel en showrooms zijn er nu ook al op basis van de nu geldende beheersverordening. Deze mogelijkheden zijn beleidsarm overgenomen uit de nu geldende beheersverordening. In artikel 9.3 onder b is aangegeven dat er binnen bepaalde aanduidingsvlakken detailhandel en showrooms zijn toegestaan. Hierdoor is het toegestaan om op de locatie met deze aanduiding 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte te gebruiken voor de functie showrooms en 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte te gebruiken voor de functie detailhandel. Conclusie Aan de regels van dit bestemmingsplan wordt een definitie van de functie kantoor toegevoegd. Het bestaande artikel 9.2 onder 4 wordt verwijderd en vervangen door een iets gewijzigde regeling, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor.

Indiener 5 – Van der Feltz advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
5	1	**Beperkende kantoorbestemming ondanks overleg** Daelse Kwint UG & Co. KG bezit het gebouw ter plaatse van het adres Daalseplein 100 en 101 te Utrecht (hierna: het' Gebouw'). De gronden	Het nieuwe bestemmingsplan hebben we als gemeente gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in

		waarop dit gebouw staan (hierna: de 'Gronden') zijn onderdeel van de gronden waarop het ontwerpplan betrekking heeft. Het Gebouw heeft momenteel een kantoorfunctie. Beheerder van Daelse Kwint UG & Co. KG (Rubens Capital Partners) is samen met gedelegeerd ontwikkelaar Sens Real Estate B.V. momenteel met uw gemeente in gesprek over (onder meer) een verruiming van de aldaar aanwezige functies. Dat de Gronden vooruitlopend daarop nu zijn meegenomen in het ontwerpplan en daar wederom een kantoorbestemming in hebben gekregen begrijpt Daelse Kwint UG & Co. KG niet en acht zij bovendien onnodig beperkend – te meer nu het overleg met uw gemeente over de toekomstige functies van het Gebouw alsmaar constructief is geweest en nog altijd loopt.	het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. De lopende gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar of ontwikkelaar van deze locatie over een eventuele verruiming van de functies worden, ongeacht de uitkomst ervan, om bovenstaande reden niet meegenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan. Mochten de gesprekken leiden tot een nieuwe gewenste invulling van deze locatie met andere functies of andere bouwmogelijkheden, dan kan hiervoor een nieuwe afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen worden.
5	2	**Gronden onterecht bij plangebied betrokken** Daelse Kwint UG & Co. KG kan zich hoofdzakelijk niet met het ontwerpplan verenigen omdat het beperkingen kan opleveren voor de eventuele realisering van toekomstige plannen die zij heeft voor het Gebouw. In dat kader begrijpt zij ook niet goed waarom uw raad de Gronden bij het plangebied van het ontwerpplan heeft betrokken. Het ontwerpplan ziet immers op de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost; de Gronden behoren niet tot die wijken. De Gronden bevinden zich verder – als enige van de gronden waarop het ontwerpplan ziet – aan de overzijde van het spoor. Het betrekken van deze gronden bij de begrenzing van het ontwerpplan lijkt daardoor een willekeurige keuze geweest.	Gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de gemeente Utrecht van mening dat het wenselijk is om de bestaande beheersverordeningen in Utrecht om te zetten in bestemmingsplannen. Het perceel Daalseplein 100 en 101 maakt onderdeel uit van het plangebied van de beheersverordening Lombok Oost, kantorengebied Smakkelaarsveld eo. De gronden die nog deel uitmaken van deze beheersverordening worden ook meegenomen met de nu lopende omzetting van andere beheersverordeningen in Utrecht. Doel hiervan is om voor 1 januari 2024 de beheersverordeningen in Utrecht vervangen te hebben door bestemmingsplannen. De gekozen begrenzing is niet willekeurig zoals indiener schrijft. De gekozen begrenzing is een direct gevolg van de huidige planologische regeling die nu voor deze gronden van toepassing is en de gemeentelijk keuze om de geldende beheersverordeningen in Utrecht beleidsarm om te zetten in nieuwe bestemmingsplannen.

5	3	**Ongemotiveerde keus en beperkende kantoorbestemming** Deze (keus) is in ieder geval niet uit het ontwerpplan en de daarbij behorende toelichting op te maken. Daelse Kwint UG & Co. KG wijst er daarbij op dat uw raad bij de te hanteren plangrens in overeenstemming moet handelen met een goede ruimtelijke ordening. Zij ziet niet in waarom de Gronden gelet op een goede ruimtelijke ordening bij het plangebied van het ontwerpplan betrokken moeten worden. Ook ziet zij niet in dat dit het geval moet zijn gelet op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit of het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke locaties, zoals bedoeld in artikel 7c, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit nog los dus van de omstandigheid dat de reden van het betrekken van de Gronden bij het plangebied überhaupt niet in het ontwerpplan is gemotiveerd. Dat de omstandigheid dat de Gronden bij het plangebied zijn betrokken beperkingen oplevert staat volgens Daelse Kwint UG & Co. KG overigens vast. Op grond van het vigerend planologisch regime zijn op de Gronden bijvoorbeeld onder meer woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen mogelijk. Het ontwerpplan staat alleen kantoorfuncties toe.	De gekozen plangrens is volgens de gemeente Utrecht in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Eerder is ook al aangegeven dat dit een gevolg is van de nu geldende beheersverordening die de gemeente wil vervangen door een bestemmingsplan. Zie ook het antwoord bij 5.2. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. Voor dit perceel zijn de bestaande rechten uit de beheersverordening overgenomen in het bestemmingsplan. Volgens indiener is het nu toegestaan op basis van de beheersverordening om de betreffende gronden te gebruiken voor woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen. Deze mogelijkheden zijn, in tegenstelling tot wat indiener schrijft, niet van toepassing op het betreffende perceel volgens de nu geldende beheersverordening. Deze extra mogelijkheden zijn alleen van toepassing als hiervoor een extra aanduiding is opgenomen op de verbeelding/ kaart. Dat is voor het perceel Daalseplein 100 en 101 niet het geval.
5	4	**Verzoeken: gronden buiten het plangebied of flexibel bestemmen** Gelet op het voorgaande verzoekt indiener uw raad primair om de gronden buiten het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan te laten. Subsidiair verzoekt zij u om het ontwerpplan voor wat betreft de gronden zo te wijzigen dat zij ook daadwerkelijk recht doet aan de aard van het	Zie de antwoorden bij de onderdelen 5.1,5.2 en 5.3. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		instrumentarium dat uw raad hier heeft gebruikt (te weten: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte); door flexibel te bestemmen. Uit de toelichting behorend bij het ontwerpplan volgt wel dat de aanleiding voor dit plan is om vooruit te willen lopen op de Omgevingswet en dat dit plan zich daarom vooral richt op vermindering van bestemmingsplanregels waarbij de wens van het gemeentebestuur is betrokken om "flexibel te bestemmen". Dit ziet indiener echter niet terug in de daadwerkelijke planregels en verbeelding. Uw raad zou bijvoorbeeld de Gronden een ruime, gemengde bestemming kunnen geven, waarbij de daadwerkelijke invulling zal worden verschoven naar een later stadium. Juist het ontwerpplan biedt die mogelijkheid, nu het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, en dit zou het ontwerpplan ook overigens nog meer in overeenstemming brengen met (de geest van) de Omgevingswet.	

Indiener 6 – Straatman Koster advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
6	1	Indiener is als eigenaar van de percelen direct naast kruisvaartkade én de pomplocatie een belanghebbende bij dit ontwerpbestemmingsplan. Indiener wijst op haar – contractuele relatie (exploitatieovereenkomst) en – wekelijkse overleggen met de gemeente inzake het ontwikkelen van woningen ter plaatse van de pomplocatie aan de Croeselaan. Het verbaast indiener dan ook dat de gemeente haar niet in kennis heeft gesteld van het ontwerp bestemmingsplan. Indiener heeft recent kennisgenomen van dit plan en kan zich hiermee niet (geheel) verenigen. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de mogelijkheid van woningen niet direct is opgenomen in het bestemmingsplan en dat indiener niet is betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan zodat het in overweging genomen had kunnen worden. Dit laatste geldt te meer nu de gemeente	De zienswijze van deze advocaat is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen.

		ook een contractuele verplichting heeft om met indiener in overleg te treden over het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op al het vorenstaande verzoekt indiener uw raad om: (a) het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval: In de planregels wordt geborgd dat ter plaatste van de Pomplocatie woningen op de verdiepingen zijn toegestaan. (b) de bouwhoogte en de omvang van het bouwwerk ter plaatse van de Pomplocatie daartoe vergroot worden conform het plan van MRP; (c) De functieaanduiding specifieke vorm van horeca-categorie d in de planverbeelding in lijn wordt gebracht met de planregels; en (d) Voor de locatie aan de Da Costakade 45 concrete regels worden opgenomen opdat aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Kruisvaartkade wordt voorkomen.	Het bij de zienswijze gevoegde concept plan heeft de gemeente, anders dan de indiener doet voorkomen, niet eerder ontvangen van de indiener danwel van de eigenaar/ ontwikkelaar. En anders dan de indiener schetst in de zienswijze zijn er geen contractuele afspraken met de gemeente Utrecht over een woningbouwontwikkeling op de Pomplocatie. Het bij de zienswijze gevoegde concept plan in de vorm van een schetsplan is niet concreet genoeg om nu in het kader van dit bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Voor de gemeente is het van belang om bij een nieuw plan ook het complete bouw- en gebruiksprogramma te kunnen beoordelen of er sprake is van een wenselijk ontwikkeling. Hierbij denken wij onder andere aan een overzicht van het aantal woningen, het type woningen, de oppervlakte van de woningen, de differentiatie aan woningen in het plan, op welke wijze wordt parkeren meegenomen en opgelost in het plan, de relatie met en de inpassing in de omgeving en hoe wordt omgegaan met duurzaamheid in het plan. Het bij de zienswijzen ingediende concept plan voldoet niet aan deze criteria. De gemeente Utrecht is voor de omgeving van deze zogenaamde 'pomplocatie' aan de Croeselaan 122 bezig met het onderzoeken van de impact en mogelijke samenhang tussen enkele diverse lopende en nieuwe ontwikkelingen en ambities voor dit gebied. Daarbij kan worden gedacht aan de mogelijke realisatie van een fietstunnel, de realisatie van het Ringpark, de ontwikkeling van het gebied rondom de Veilinghaven, de herontwikkeling van de locatie Veilingstraat 10 en de wens om meer groen te realiseren in dit stedelijke gebied. In dit licht bezien is de voorgestelde beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten ook een verstandige keuze. Er is nog niet definitief bekend welke mogelijke ontwikkelingen in dit gebied wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar zijn. *Een nieuwe ontwikkeling op het perceel Croeselaan 122* Graag gaat de gemeente Utrecht in nader overleg met de eigenaar en ontwikkelaar van de Croeselaan 122 en de Kruisvaartkade over de verdere ontwikkeling van dit gebied. Om gezamenlijk te onderzoeken wat voor (her-

			)ontwikkeling op de betreffende locatie wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar zou zijn. De stand van zaken van het aangeleverde schetsplan voor de locatie Croeselaan 122 is echter nu nog niet concreet genoeg om mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zoals eerder is gemotiveerd. Een inhoudelijke gemeentelijke beoordeling van een dergelijk schetsplan zal plaatsvinden op een later moment. *Onderdeel horecabestemming op deze locatie* Horeca op de locatie Croeselaan 122 is een wenselijke ontwikkeling volgens de gemeente. De huidige vestiging heeft een tijdelijke vergunning. Vooruitlopend op een mogelijk toekomstige grotere herontwikkeling van het perceel en de omgeving, heeft de gemeente wel aanleiding gezien om de horecafunctie reeds nu te bestendigen. De gemeente, eigenaar en exploitant zijn in overleg over een definitieve invulling van deze locatie met onder andere horeca. Indiener geeft niet aan tegen horeca op deze locatie te zijn. Indiener geeft aan dat er een onjuiste of onduidelijke regeling is opgenomen voor de horecabestemming voor de locatie Croeselaan 122. Er is inderdaad een onvolkomenheid geslopen in dit plan, waardoor er geen juiste horecacategorie op opgenomen op de verbeelding voor deze locatie. Op de verbeelding is in het ontwerp aangegeven een enkelbestemming Horeca. Ter plaatse van de locatie van 'De Pomp' is een functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van horeca – categorie d'. Bij de vaststelling van dit plan wordt dit aangepast en wordt het volgende gedaan. De functieaanduiding op de verbeelding wordt gewijzigd naar 'specifieke vorm van horeca – categorie D1'

			Artikel 7 van de regels wordt naar aanleiding van deze wijziging ook aangepast, zodat middelzware horeca op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Categorie D1 is middelzware horeca en dat is passend op deze locatie. De onderstaande tekst wordt verwijderd **7.2 Activiteiten die bij de functie passen** Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat: b. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie X van de Lijst van horeca-activiteiten; c. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan; d. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. **7.3 Activiteiten die niet mogen** Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

			1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan; 2. het bedrijfsmatig verstekken van logies; 3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen. En vervangen door **7.2 Activiteiten die bij de functie passen** Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat: b. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie D1 van de Lijst van horeca-activiteiten; c. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan; d. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. **7.3 Activiteiten die niet mogen** Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

			1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en 7.2 zijn toegestaan; 2. het bedrijfsmatig verstekken van logies; 3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen. *Da Costakade 45* Indiener geeft aan dat er voor deze locatie bouwmogelijkheden van toepassing zijn op basis van algemene regels die zijn opgenomen in het plan waarvan indiener van mening is dat de voorwaarden niet voldoende concreet zijn om mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat voor de bebouwing op de Kruisvaartkade te voorkomen. Voor de genoemde locatie (Da Costakade 45) is een kantoorfunctie opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zijn de regels in diverse algemene artikelen in de regels van dit plan van toepassing. Deze algemene regels komen voort uit de uniformering van de regels bij bestemmingsplannen ter voorbereiding op de Omgevingswet. Hierin zijn, onder voorwaarden, beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Dit is gebruikelijk bij dergelijke functies en algemene regels. Aan de bouwmogelijkheden zijn ook voorwaarden verbonden. Wij zijn van mening dat de in deze regels genoemde waarborgen (voorwaarden) wel voldoende concreet zijn en daarmee voldoende waarborg

			bieden voor het voorkomen van het aantasten van het woon- en leefklimaat voor de Kruisvaartkade. Indiener geeft aan dat er een onduidelijke verwijzing in het plan is opgenomen in artikel 31.4 onder 2. Dat klopt en deze verwijzing wordt verduidelijkt. Door een hernummering van de artikelen, betreft dit bij de vaststelling artikel 26. In artikel 26.4 (nieuwe nummering) wordt het onderstaande verwijderd 'Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:' En vervangen door 'Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:' Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zowel de regels als de verbeelding, zodat de bestaande (tijdelijk vergunde) horecavestiging op het perceel Croeselaan 122 past binnen de regels van dit bestemmingsplan. De bestaande bebouwing op dit perceel wordt binnen het bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Ook wordt de juiste maximale horecacategorie op de verbeelding opgenomen door het aanpassen van de aanduiding.

			Ook wordt in het artikel over Bouwen met vergunning (artikel 31 in het ontwerp bestemmingsplan en artikel 26 in het vast te stellen bestemmingsplan) een onduidelijke verwijzing aangepast.

Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
7	1	Indiener is eigenaar van het perceel en pand aan de Europalaan 93 in Utrecht. Indiener heeft dit pand in 2018 aangekocht met als doel het te (blijven) verhuren als kantoor. Ondanks het feit dat het pand al zeer geruime tijd als kantoor wordt gebruikt en dit ook planologisch mogelijk is, heeft indiener geconstateerd dat het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Daarom is het niet toegestaan om het pand te gebruiken als kantoor. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de bestemming 'Maatschappelijk'. Indiener verzoekt de gemeente om het pand/perceel de bestemming 'Kantoor' – alsmede ruime bebouwingsmogelijkheden – toe te kennen.	De zienswijze van deze indiener is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Indiener geeft aan dat het perceel/ pand aan de Europalaan 93 al meerdere jaren met vergunning in gebruik is als kantoor. Indiener heeft ook diverse stukken bij de zienswijze gevoegd. Deze stukken tonen aan dat dit pand legaal in gebruik is als kantoor. In het ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is een maatschappelijke bestemming opgenomen voor dit perceel. Daarnaast is er voor deze locatie een aanduiding van toepassing voor het toestaan van bedrijven op deze locatie. Dit is overgenomen uit de nu nog geldende beheersverordening. Nu ook blijkt dat er vergunningen zijn verleend voor een gebruik van dit pand als kantoor, wordt ook het gebruik van dit perceel als kantoor verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Indiener verzoekt ook om ruime bouwmogelijkheden voor dit perceel op te nemen. De bestaande bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de beheersverordening zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Mede gelet op

			het voorgaande is het gemeentebestuur van mening dat de opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel ruim genoeg zijn. Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een functieaanduiding toegevoegd (specifieke vorm van maatschappelijk - 3) waardoor ook kantoor toegestaan wordt op deze locatie.

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B-B2 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2
- B-B3.1 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1
- DH — Detailhandel
- G — Groen
- H — Horeca
- H-HBD — Horeca – Horeca categorie b tot en met d2
- K — Kantoor
- KB — Kinderboerderij
- M — Maatschappelijk
- S — Sport
- V — Verkeer
- V-OV — Verkeer - Openbaar vervoer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WW — Werken in de wijk
- WIJK — Wijkcentrumfunctie
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Watergang
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- av-2 — overige zone - archeologische verwachting 2
- av-3 — overige zone - archeologische verwachting 3
- av-4 — overige zone - archeologische verwachting 4
- av-5 — overige zone - archeologische verwachting 5
- av-6 — overige zone - archeologische verwachting 6
- overige zone - bebouwingscontour houtkap
- overige zone - bouwen

Functieaanduidingen

- (dh) — detailhandel
- (gab) — garagebox
- (k) — kantoor
- (m) — maatschappelijk
- (sb-asb1) — specifieke vorm van bedrijf - categorie A of B1
- (sb-ese) — specifieke vorm van bedrijf - escaperoom en vr experience
- (sdh-afh) — specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak
- (sdh-sw) — specifieke vorm van detailhandel - smartshop
- (sdh-sah) — specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal
- (sdh-1) — specifieke vorm van detailhandel - 1
- (sdv-tzh) — specifieke vorm van dienstverlening - belhuis
- (sdv-1) — specifieke vorm van dienstverlening - 1
- (sdv-2) — specifieke vorm van dienstverlening - 2
- (sdv-3) — specifieke vorm van dienstverlening - 3
- (sg-aml) — specifieke vorm van groen - Amsterdam Rijnkanaal
- (sh-1) — specifieke vorm van horeca - 1
- (sh-b) — specifieke vorm van horeca - categorie B
- (sh-bd) — specifieke vorm van horeca - categorie B of D
- (sh-c) — specifieke vorm van horeca - categorie C
- (sh-d) — specifieke vorm van horeca - categorie D
- (sh-d1) — specifieke vorm van horeca - categorie D1
- (sh-d1bgg) — specifieke vorm van horeca - categorie D1 op begane grond en verdieping
- (sh-d2) — specifieke vorm van horeca - categorie D2
- (sh-od1) — specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca - 1
- (sh-1-cb) — specifieke vorm van horeca - 1 - categorie B
- (sh-2-cb) — specifieke vorm van horeca - 2 - categorie B
- (sk-1) — specifieke vorm van kantoor - 1
- (sk-2) — specifieke vorm van kantoor - 2
- (sm-1) — specifieke vorm van maatschappelijk - 1
- (sm-2) — specifieke vorm van maatschappelijk - 2
- (sm-3) — specifieke vorm van maatschappelijk - 3
- (ss-sk) — specifieke vorm van sport - sportkantine
- (ss-1) — specifieke vorm van sport - 1
- (sv-vk) — specifieke vorm van verkeer - consumptiekiosk
- (sw-gz) — specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg
- (sw-wf) — specifieke vorm van wonen - wijkfunctie
- (sw-1) — specifieke vorm van wonen - 1
- (sw-2) — specifieke vorm van wonen - 2
- (sw-bdhh) — specifieke vorm van wonen - beperkte detailhandel en horeca
- (sw-wbg) — specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond
- (s) — sport
- (spc) — sportcentrum
- (sph) — sporthal
- (uv) — uitvaartcentrum
- (vmb) — verkooppunt motorbrandstoffen
- (w) — wonen
- (zw) — zorgwoning

Maatvoeringen

- 5 — maximum aantal bouwlagen
- 100% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 5 — maximum bouwhoogte (m)
- O 12500 — maximum bruto vloeroppervlakte van kantoren (m2)
- V 1500 — maximum brutovloeroppervlakte van detailhandel (m2)
- W 1500 — maximum brutovloeroppervlakte van showrooms (m2)
- 12 — maximum goothoogte (m)
- 9 / 14 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)
- O 4000 — maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Verbeelding

BLAD 1

Hiertij horen de regels van Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023
Vaststelling	fase 2	24-10-2023

Plannaam	Planfase	Datum
vervolg	fase 3	
ontwerpwijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website: http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://3344.vsquidbloser.nl

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01
ontwerpnummer	
wijk	06_Zuid-west
projectnaam(idn)	Chw bp Kanaleneiland Z
subdirectory	NL_IMRO.1344.
schaal	1: 2000
pentabel	
datum	24-10-2023

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B-B2 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2
- B-B3.1 — Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1
- DH — Detailhandel
- G — Groen
- H — Horeca
- H-HBD — Horeca – Horeca categorie b tot en met d2
- K — Kantoor
- KB — Kinderboerderij
- M — Maatschappelijk
- S — Sport
- V — Verkeer
- V-OV — Verkeer - Openbaar vervoer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WW — Werken in de wijk
- WUK — Wijkcentrumfunctie
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Watergang
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- overige zone - archeologische verwachting 2
- overige zone - archeologische verwachting 3
- overige zone - archeologische verwachting 4
- overige zone - archeologische verwachting 5
- overige zone - archeologische verwachting 6
- overige zone - bebouwingscontour houtkap
- overige zone - bouwen

Functieaanduidingen

- (dh) — detailhandel
- (gab) — garagebox
- (k) — kantoor
- (m) — maatschappelijk
- (sb-asfb1) — specifieke vorm van bedrijf - categorie A of B1
- (sb-es1) — specifieke vorm van bedrijf - escaperoom en vr experience
- (sdh-afh) — specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak
- (sdh-sw) — specifieke vorm van detailhandel - smartshop
- (sdh-sah) — specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal
- (sdh-1) — specifieke vorm van detailhandel - 1
- (sdv-sh1) — specifieke vorm van dienstverlening - belhuis
- (sdv-1) — specifieke vorm van dienstverlening - 1
- (sdv-2) — specifieke vorm van dienstverlening - 2
- (sdv-3) — specifieke vorm van dienstverlening - 3
- (sg-am) — specifieke vorm van groen - Amsterdam Rijnkanaal
- (sh-1) — specifieke vorm van horeca - 1
- (sh-b) — specifieke vorm van horeca - categorie B
- (sh-bd) — specifieke vorm van horeca - categorie B of D
- (sh-c) — specifieke vorm van horeca - categorie C
- (sh-d) — specifieke vorm van horeca - categorie D
- (sh-d1) — specifieke vorm van horeca - categorie D1
- (sh-d1bgv) — specifieke vorm van horeca - categorie D1 op begane grond en verdieping
- (sh-d2) — specifieke vorm van horeca - categorie D2
- (sh-oh1) — specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca - 1
- (sh-1-cb) — specifieke vorm van horeca - 1 - categorie B
- (sh-2-cb) — specifieke vorm van horeca - 2 - categorie B
- (sk-1) — specifieke vorm van kantoor - 1
- (sk-2) — specifieke vorm van kantoor - 2
- (sm-1) — specifieke vorm van maatschappelijk - 1
- (sm-2) — specifieke vorm van maatschappelijk - 2
- (sm-3) — specifieke vorm van maatschappelijk - 3
- (ss-sk) — specifieke vorm van sport - sportkantine
- (ss-1) — specifieke vorm van sport - 1
- (sv-vk) — specifieke vorm van verkeer - consumptiekiosk
- (sw-gz) — specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg
- (sw-wij) — specifieke vorm van wonen - wijkfunctie
- (sw-1) — specifieke vorm van wonen - 1
- (sw-2) — specifieke vorm van wonen - 2
- (sw-bdhh) — specifieke vorm van wonen - beperkte detailhandel en horeca
- (sw-wbg) — specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond
- (v) — sport
- (sps) — sportcentrum
- (sph) — sporthal
- (uv) — uitvaartcentrum
- (vmb) — verkooppunt motorbrandstoffen
- (w) — wonen
- (zw) — zorgwoning

Maatvoeringen

- 5 — maximum aantal bouwlagen
- 100% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 5 — maximum bouwhoogte (m)
- A 12500 — maximum bruto vloeroppervlakte van kantoren (m2)
- A 1500 — maximum brutovloeroppervlakte van detailhandel (m2)
- A 1500 — maximum brutovloeroppervlakte van showrooms (m2)
- 12 — maximum goothoogte (m)
- 9 / A — maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)
- A 4000 — maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Verbeelding

BLAD 2

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023	Ontwerp	fase 3	
Vaststelling	fase 2	24-10-2023	Vaststelling	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropublicaer.nl

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01
ondernummer	
wijk	08_Zuid-west
projectnaam(idn)	Chw bp Kanaleneiland Z
subdirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 2500
pentabel	
datum	24-10-2023

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Inhoudsopgave

Bijlagen regels 3

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 4

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 25

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten 31

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Inhoud

Lijst van bedrijfsactiviteiten 1

Toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten 19

1. Hoofdindeling 19

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar 19

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V) 19

4. Categorie 20

6. Verklaring gebruikte afkortingen 20

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	
16	12	-													
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	
17	13	-													
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	
18	14	-													
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	
19	19	-													
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	
20		-													
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	
21	17	-													
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	
25	22	-													
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES		
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2		
26	23	-														
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN													
261	231	0	Glasfabrieken:													
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1		
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2		
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1		
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2		
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2		
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2		
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:													
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:													
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:													
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3		
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2		
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2		
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3		
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3		
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3		
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3		
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3		
27	24	-														
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:													
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2		
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3		
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2		
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1		
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2		
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:													
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
29	27, 28, 33	-													
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	3	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	1	
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	
32	26, 33	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1	
34	29	-													
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
35	30	-													
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2	
37	38	-													
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	2	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	3	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3	
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	1	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	-													
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	
5020.4	45204	B	Autobekledenjen	0	0	10			10		10		1	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1	
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:													
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2		
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2		
60	49	-														
60	49	-	VERVOER OVER LAND													
601	491, 492	0	Spoorwegen:													
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1		
63	52	-														
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3		
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3		
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3		
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2		
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1		
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:													
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1		
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	2	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	3	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	3	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	2	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	2	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	3	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	1	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	1	
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	2	
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3	
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	2	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	2	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	2	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	3	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	

Toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk:

	Rustige woonwijk
Milieucategorie	**Grootste afstand**
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.
Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.
Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.
Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.
Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Milieucategorie	**Grootste afstand**	**Grootste afstand**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:
1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing/niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing
Z	:	zonering op basis van Wet geluidhinder
G	:	goederenvervoer
P	:	personenvervoer
C	:	continu
D	:	divers

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2
C. Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten.....3

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	**B1**
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	**B1**
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	**B1**
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	**B1**
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	**B1**
Ambachtelijke bierbrouwerij				**B2**
Ambachtelijke koffiebranderij				**B2**
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	**B2**
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	**B2**
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	**B2**
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	**B2**
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	**B1**
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	**B2**
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	**B1**
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	**B2**
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	**B2**
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	**B2**
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	**B2**
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	**B1**
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	**B1**
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	**A**
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	**B1**
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	**B1**
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	**B1**
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. <	41, 42, 43	3	45	**B1**

1.000 m²				
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	**A**
Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	**A**
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	**B1**
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	**B1**
Grafische afwerking	1814	A	2223	**A**
Binderijen	1814	B	2223	**B1**
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	**B1**
Overige grafische activiteiten	1814		2225	**B1**
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	**A**
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	**B1**
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	**A**
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	**B1**
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	**B1**
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	**B1**
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	**B1**
Post- en koeriersdiensten	531, 532		641	**C**
Catering				**C**
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	**A**
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	**B1**

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

C. Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Alleen bedrijfsactiviteiten die voorzien zijn van een categorie-aanduiding zijn, voor zover die bedrijfsactiviteiten in de categorie voldoen aan de regeling van het bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Achtergrond van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de ' Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

Onder functiemenging worden gebieden verstaan waar naast wonen ook bedrijfsmatige functies te vinden zijn. In gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;

- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

Werking en indeling van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën, A, B1, B2 en C, met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting 3

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart 5

Bijlage 2 Leeswijzer voor bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk 7

Bijlage 3 Belangrijkste wettelijke bepalingen 11

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Bijlage 2 Leeswijzer voor bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk

Leeswijzer bij bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk

Wat is er anders?

17-8-2020

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk
Opzet	
Eerst de toelichting dan de regels	Eerst de regels dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen)	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten activiteiten toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als activiteit die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen in hoofdstuk 2
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Afwijken altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om

	zonder vergunning…)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	• De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 januari 2021. • Archeologieverordening wordt per 1 januari grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en gebruik	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) • artikel 37, lid 37.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod bouwen in beschermde functies • regels met verbod in hoofdstuk 2 • artikel 38, lid 38.6 (afwijkvergunning)
Overschrijden bouwgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.1	• artikel 37, lid 37.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning • artikel 37, lid 37.3; artikel 38, lid 38.3
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	• artikel 38, lid 38.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren • Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	• artikel 36 lid 36.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	• artikel 36, lid 36.2(signalering) • de regeling: zie gebruik
Algemene afwijkregels • Chw-plan: [-] • bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	• artikel 38, lid 38.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	• artikel 38, lid 38.4 (alleen zone) • bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 35 lid 35.1)
Aan- en bijgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen • artikel 37, lid 37.1: alleen vergunningvrij • artikel 37, lid 37.4: dakterras op een aanbouw mag • artikel 38, lid 38.5: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning

Gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 40, lid 40.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 40, lid 40.2
[-]	Uniformering regels over de activiteit wonen • artikel 41, leden 41.1 en 41.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 41 lid 41.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 41, lid 41.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen	Bed-and-breakfast • artikel 41, lid 41.5
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of verkoop • artikelen 42 en 43
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming)	• woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 45
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen]	Hoofdstuk 5 • artikel 46, lid 46.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 46 lid 46.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 48 (H3)

Chw-plan: Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

Bijlage 3 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Belangrijkste wettelijke bepalingen[1]

Bestemmingsplan

Wettelijke opdracht aan de gemeente, en kader voor het bestemmingsplan

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en de artikelen 3.2 tot en met 3.6
- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3
- (Omgevingswet: artikelen 2.4, 4.1 en 4.2: "omgevingsplan")

Procedure bestemmingsplan:

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Verruimde toepassing

- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikelen 7c en 7g

Omgevingsvergunning

Algemeen

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1
- (Omgevingswet, artikel 5.1)

Bouwvergunning

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder a*
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a)
- Toets aan het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c
- (Omgevingswet: toets aan het omgevingsplan volgt uit artikel 5.1 lid 1, onder a, maar is niet meer gekoppeld aan de bouwvergunning, zoals bij de Wabo)

Afwijken van het bestemmingsplan

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder c*, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder:
  - 1° = vergunning op grond van afwijkregels in het bestemmingsplan
  - 2° = vergunning op grond van Bijlage II, artikel 4, bij het Besluit Omgevingsrecht
  - 3° = vergunning met de uitgebreide procedure (voorheen; "projectbesluit")
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, leden 14 en 16
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a: de "omgevingsplanactiviteit")
- Uitgebreide procedure: Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

z.o.z.

[1] De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar is ter informatie wel in dit document opgenomen. De planning gaat uit van een inwerkingtreding op 1 januari 2021. Bij de verwijzing naar de Omgevingswet is de versie gebruikt, waarin de wijzigingen van de Invoeringswet Omgevingswet (2019) zijn doorgevoerd.

Vergunningvrij bouwen

- Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht
  - artikel 2: geen technische vergunning nodig, geen toets aan bestemmingsplan in de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333, wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid toegelicht)
  - artikel 3: geen technische vergunning nodig, wel toets aan bestemmingsplan; als het project in het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig.
- (Omgevingswet: het vergunningvrije bouwen van wordt grotendeels in het Besluit bouwwerken leefomgeving opgenomen; de tekst van de regeling is nog niet bekend.)

Afkortingen

Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Wabo	Wet algemene beplaingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Functies 14

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 14
Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1 14
Artikel 5 Detailhandel 15
Artikel 6 Groen 15
Artikel 7 Horeca 16
Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2 16
Artikel 9 Kantoor 17
Artikel 10 Kinderboerderij 18
Artikel 11 Maatschappelijk 18
Artikel 12 Sport 18
Artikel 13 Verkeer 19
Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer 19
Artikel 15 Verkeer - Railverkeer 19
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied 20
Artikel 17 Water 20
Artikel 18 Waterstaat - Waterkering 20
Artikel 19 Waterstaat - Watergang 21
Artikel 20 Werken in de wijk 21
Artikel 21 Wijkcentrumfunctie 22
Artikel 22 Wonen 23

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 25

Artikel 23 Inleidende bepalingen over het bouwen 25
Artikel 24 Bijzondere regels over bouwen 25
Artikel 25 Bouwen is toegestaan 25
Artikel 26 Bouwen met vergunning 26
Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan 28
Artikel 28 Slopen met vergunning 28

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 29

Artikel 29 Activiteiten die niet zijn toegestaan 29
Artikel 30 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 29
Artikel 31 Additionele horeca 30
Artikel 32 Bedrijfsactiviteiten 31
Artikel 33 Detailhandel en bezorging 31
Artikel 34 Geluidzone 31
Artikel 35 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 31
Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 32

Hoofdstuk 5 Grondwerk 33

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 33
Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden 33

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 35

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 35

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 40 Overgangsrecht 37

Artikel 41 Slotregel 37

Bijlagen regels 39

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 40

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 61

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten 67

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 75

1.1 Aanleiding 75

1.2 Doel 75

1.3 Beleid 77

1.4 Juridische aspecten 77

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 83

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 83

2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels) 83

2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 87

2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 93

2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 102

2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 104

2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 108

2.8 Bijlagen bij de regels 109

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 111

3.1 Inleiding 111

3.2 Milieueffectrapportage 111

3.3 Gezondheid 111

3.4 Klimaat en duurzaamheid 111

3.5 Thematisch onderzoek 112

3.6 Kabels en leidingen 122

3.7 Economische uitvoerbaarheid 122

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 122

3.9 Handhaving 123

3.10 Conclusie 123

Bijlagen toelichting 125

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart 127

Bijlage 2 Leeswijzer voor bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk 129

Bijlage 3 Belangrijkste wettelijke bepalingen 133

Vaststellingsbesluit

Moet later vervangen worden door juiste VB

Moet later vervangen worden door juiste VB

Moet later vervangen worden door juiste VB

Moet later vervangen worden door juiste VB

Moet later vervangen worden door juiste VB

Moet later vervangen worden door juiste VB

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.5 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

1.6 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.7 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.8 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.56 Plan.

1.9 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.10 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.11 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.12 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.14 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.15 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.16 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.20 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.21 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.24 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.26 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.27 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.28 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.31 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.32 Evenement

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenis.

1.33 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.34 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.36 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.37 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.38 Hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.39 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.40 Hoveniersbedrijf

Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.41 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.42 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.43 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.44 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.45 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.46 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.47 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden zijn: Alendorperweg, de Esdoornlaan, de Utrechtseweg, Enghlaan, Hof ter Weijdeweg en de Wilhelminalaan/Europaweg.

1.48 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.50 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.52 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.53 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.54 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.55 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.56 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01

1.57 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.58 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.59 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.60 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.61 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.62 Wgh- inrichting

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.63 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.64 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.65 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.66 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.67 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.68 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. De verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen of heipalen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals bedrijfsactiviteiten, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Het gebruiken van bedrijfsruimte als kantoor is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. het gebruik als kantoor hangt samen met de bedrijfsactiviteiten;
   b. het gebruik als kantoor is ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten;
   c. het gebruik is beperkt tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw tot een maximum van 2000 m^2 per bedrijf.
3. Ter plaatse van Europalaan 43 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.
4. Ter plaatse van Europalaan 45 is in afwijking van het doel van de functie ook een autogarage bedrijf toegestaan.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
2. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden; en
3. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

3.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 3.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 tot en met 3.1.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals bedrijfsactiviteiten, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, terreinen, water, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdieping toegestaan;
3. Op de locatie met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is ook een benzinestation met de bijbehorende voorzieningen toegestaan.;
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - escape room en vr experience' zijn ook de activiteiten escape room en vr experience toegestaan.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Bevi-inrichtingen; en
2. Wgh-inrichtingen.

4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor Bevi-inrichtingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
   - op gronden met een functie verkeer, water of openbaar groen.

b. voorafgaan aan het verlenen van de vergunning wordt verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Detailhandel zijn bedoeld voor detailhandel.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling, en het verkopen van consumentengoederen;
2. tuinen, erven, parkeervoorziening en waterberging
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. .

5.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 5.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. grootschalige detailhandel.

5.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 5.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 6 Groen

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
3. Op Europalaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan;

6.3 Activiteiten die niet mogen

6.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten; en
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

6.4 Activiteiten met een vergunning

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 7 Horeca

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:
b. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie 'D1' van de Lijst van horeca-activiteiten;
c. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

7.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en lid 7.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

7.4 Activiteiten met een vergunning

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca - Horeca categorie B tot en met D2 zijn bedoeld voor gebouwen waarin ruimte is voor horecavestigingen met categorie B, C, D1 of D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten en vanaf de tweede bouwlaag voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

a. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B, C, D1 of D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
b. op de verdieping: activiteiten die passen in een woning; en
c. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van fiets- en voetpaden, pleinen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging;

8.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 8.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.1 en lid 8.2 onder 2 zijn toegestaan;
b. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

8.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 8.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren, met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m^2 bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
    a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
    b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
    a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
    b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
    c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

9.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 9.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten;
    2. het maximale brutovloeroppervlakte van detailhandel in vierkante meters;
    3. het maximale brutovloeroppervlakte van showrooms in vierkante meters;
    4. het maximaal aantal bouwlagen;
    5. het maximale bruto vloeroppervlakte van kantoren in vierkante meters;
    6. het maximale vloeroppervlakte in vierkante meters;

Artikel 10 Kinderboerderij

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kinderboerderij zijn bedoeld voor een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals activiteiten die passen in/bij een kinderboerderij en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
   a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en
   b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500 m^2 b.v.o:
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
   c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
   d. sportactiviteiten; en
   e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m^3 per instelling toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3' zijn ook kantoren toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'uitvaartcentrum' is ook een uitvaartcentrum toegestaan.

11.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 11.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 12 Sport

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Sport zijn bedoeld voor het uitoefenen van sportactiviteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals veldsporten en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en waterberging.
2. Op de locatie met de aanduiding 'sportcentrum' is ook een sportcentrum toegestaan;
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportkantine' is ook een sportkantine toegestaan;
4. Op de locatie met de aanduiding 'sporthal' is ook een sporthal toegestaan.

12.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 12.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer; en
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Openbaar vervoer zijn bedoeld voor openbaarvervoerbanen voor bussen en de bijbehorende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Railverkeer zijn bedoeld voor railverkeer en de bijbehorende voorzieningen.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van railverkeerbanen, de bij railverkeer behorende perrons, overkappingen, wachtruimten, technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer, geleidingsvoorzieningen, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, water, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water en de bijbehorende voorzieningen.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, kademuren, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, water, parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - consumptiekiosk' is tevens ten hoogste één consumptiekiosk toegestaan.

16.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;

Artikel 17 Water

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals scheepvaart, activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

17.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn mede bedoeld voor het in stand houden van een waterkering.

18.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of
   c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 19 Waterstaat - Watergang

19.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Watergang zijn primair bedoeld voor een watergang.

19.2 Bescherming van deze locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteit bouwen is verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 3 meter;
   b. als voor de activiteiten vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 20 Werken in de wijk

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en de verdiepingen voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen, dienstverlening, administratie werkzaamheden, het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de begane grond en de verdieping: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
6. Op de volgende locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - categorie A of B1' is op de begane grond het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
9. Op de locatie met de aanduiding ' specifieke vorm van horeca 1 - categorie B' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 - categorie B';
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' is het gebruiken van ruimtes op de begane grond voor andere activiteiten tot 4000 m^2 en tot 500 m^2 per vestiging

toegestaan als het gaat om
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. dienstverlening;
   c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. recreatieve en/of sportvoorzieningen; en
   e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de extra voorwaarde dat niet meer dan 750 m^2 van de 4000 m^2 aan ruimte wordt gebruikt voor horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' is het gebruik van ruimtes op de begane grond toegestaan als het gaat om:
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. dienstverlening;
   c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
   e. en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;

20.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 21 Wijkcentrumfunctie

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

21.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 - categorie B'.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 2' is op de begane grond het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen toegestaan;
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca - 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca toegestaan.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten alsmede ondergeschikte horeca toegestaan.
7. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie A/B1' is het uitoefenen

van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op de begane grond toegestaan;
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
15. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.
16. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.
17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.
18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan;
19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
21. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 1' zijn op de begane grond recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

21.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 21.2 onder 1 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. grootschalige detailhandel.

Artikel 22 Wonen

22.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

22.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beperkte detailhandel en horeca' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. maatschappelijke voorzieningen;
   b. dienstverlening;

c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', en;
e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding ''specifieke vorm van detailhandel – 1';

5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m^2:
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. dienstverlening, en;
   c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. dienstverlening;
   b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m^2 bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

22.3 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

22.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 22.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 23 Inleidende bepalingen over het bouwen

23.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regels in artikel 24, die altijd van toepassing zijn.

23.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

23.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

23.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

1. het straatpeil heeft aangegeven, en
2. de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet, of
3. heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 24 Bijzondere regels over bouwen

24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

24.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 30, lid 30.3.

Artikel 25 Bouwen is toegestaan

25.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit bestemmingsplan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid met de aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

25.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

25.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:

1. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
6. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

25.4 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan.

25.5 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 26 Bouwen met vergunning

26.1 Bouwen op locatie met aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding Overige zone - Omgevingskwaliteit.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als de er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten zijn beschreven.
3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
4. Als op grond van een andere regel in het bestemmingsplan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 van toepassing daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1.

26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;

c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

26.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw of te verbouwen hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing;
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij behorende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. als op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
      - de beleving van het lint niet verslechtert,
      - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
      - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die

- niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
- qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
- de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
- het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast;

26.5 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 25, lid 25.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 25, lid 25.1.

26.6 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 28 Slopen met vergunning

28.1 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 29 Activiteiten die niet zijn toegestaan

29.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 30, zijn verboden.

29.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 30 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

30.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

30.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in

maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

30.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten", blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. het verkeer en de parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

30.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m².

30.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 29, lid 29.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 29, lid 29.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten, en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 31 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijfsactiviteiten in bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horecaruimte is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m^2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m^2;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m^2 of groter is het deel voor additionele horecaruimte niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;

5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 32 Bedrijfsactiviteiten

32.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

32.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m^2 per bedrijf bedragen.

Artikel 33 Detailhandel en bezorging

33.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

33.2 Bezorging van goederen

Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:

1. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
2. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
3. Onderdeel 2 is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 34 Geluidzone

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 35 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

35.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

35.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

36.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

36.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

36.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. als de winkel of het horecabedrijf gesloten is, zijn gevelbankjes weggehaald of opgeklapt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

37.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

37.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 37.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

37.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden

38.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 37 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone;
2. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
3. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
4. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
5. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

38.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 37 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen

verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

38.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 38.2 de zone die de minste verstoring toestaat.

Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlakte en/of diepte) van het gehele project bepalend

38.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 38.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 38.1 of lid 38.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 37 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

39.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m^2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

39.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

39.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 39.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

39.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
   d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.

5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

39.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

39.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

39.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 39.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

39.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Inhoud

Lijst van bedrijfsactiviteiten 1

Toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten 19

1. Hoofdindeling 19

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar 19

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V) 19

4. Categorie 20

6. Verklaring gebruikte afkortingen 20

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	
16	12	-													
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	
17	13	-													
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	
18	14	-													
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	
19	19	-													
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	
20		-													
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	
21	17	-													
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	
25	22	-													
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES		
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2		
26	23	-														
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN													
261	231	0	Glasfabrieken:													
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1		
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2		
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1		
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2		
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2		
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2		
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:													
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:													
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:													
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3		
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2		
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2		
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3		
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3		
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3		
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3		
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3		
27	24	-														
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:													
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2		
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3		
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2		
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1		
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2		
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:													
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1	1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
29	27, 28, 33	-													
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	3	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	1	
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	
32	26, 33	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1	
34	29	-													
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
35	30	-													
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2	
37	38	-													
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	2	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	3	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3	
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	1	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	-													
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	
5020.4	45204	B	Autobekledenjen	0	0	10			10		10		1	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1	
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:													
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2		
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2		
60	49	-														
60	49	-	VERVOER OVER LAND													
601	491, 492	0	Spoorwegen:													
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1		
63	52	-														
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3		
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3		
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3		
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2		
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1		
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:													
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1		
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	2	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	3	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	2	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	3	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	2	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	2	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	3	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	1	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	1	
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	2	
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3	
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	2	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	2	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	2	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	3	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	

Toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk:

	Rustige woonwijk
Milieucategorie	**Grootste afstand**
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.
Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.
Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.
Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.
Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Milieucategorie	**Grootste afstand**	**Grootste afstand**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:
1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing/niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing
Z	:	zonering op basis van Wet geluidhinder
G	:	goederenvervoer
P	:	personenvervoer
C	:	continu
D	:	divers

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2
C. Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten.....3

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	**B1**
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	**B1**
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	**B1**
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	**B1**
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	**B1**
Ambachtelijke bierbrouwerij				**B2**
Ambachtelijke koffiebranderij				**B2**
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	**B2**
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	**B2**
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	**B2**
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	**B2**
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	**B1**
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	**B2**
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	**B1**
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	**B2**
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	**B2**
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	**B2**
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	**B2**
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	**B1**
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	**B1**
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	**A**
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	**B1**
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	**B1**
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	**B1**
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. <	41, 42, 43	3	45	**B1**

1.000 m²				
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	**A**
Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	**A**
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	**B1**
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	**B1**
Grafische afwerking	1814	A	2223	**A**
Binderijen	1814	B	2223	**B1**
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	**B1**
Overige grafische activiteiten	1814		2225	**B1**
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	**A**
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	**B1**
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	**A**
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	**B1**
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	**B1**
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	**B1**
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	**B1**
Post- en koeriersdiensten	531, 532		641	**C**
Catering				**C**
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	**A**
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	**B1**

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

C. Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Alleen bedrijfsactiviteiten die voorzien zijn van een categorie-aanduiding zijn, voor zover die bedrijfsactiviteiten in de categorie voldoen aan de regeling van het bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Achtergrond van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de ' Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

Onder functiemenging worden gebieden verstaan waar naast wonen ook bedrijfsmatige functies te vinden zijn. In gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;

- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

Werking en indeling van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën, A, B1, B2 en C, met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan. (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2).

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data. De algemene regels van dit bestemmingsplan kunnen leiden tot een herziening van het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken. Het uitbreiden van de opgave door het invoegen van verordeningen zou de opgave te gecompliceerd maken. Bovendien is het niet wenselijk om twee versies van de verordeningen te creëren: een Kanaleneiland, Transwijk en de gewone versie die voor de hele gemeente geldt.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met deze nieuwe regeling worden de doelen bereikt:

- uniformering van de regels
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan
- beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt.

Het gebied is voornamelijk een laagdynamisch gebeid en de belangrijkste functie in het gebied is wonen.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost.

Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen het Amsterdam-Rijnkanaal, in het noorden de Weg der Verenigde Naties/Dominee Martin Luther Kinglaan, in het oosten grofweg de Overste Den Oudenlaan/Europalaan en in het zuiden grofweg de Aziëlaan.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/verordening	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk		11 juli 2013
Beheersverordening Lombok Oost, kantorengebied Smakkelaarsveld e o		20 juni 2013 (geconsolideerd 30 november 2017)
Beheersverordening Algemene regels actualiseren	30 november 2017	14 december 2017
Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden	31 oktober 2013	
Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	
Bestemmingsplan Amsterdam Rijnkanaal - zone	23 september 2010	
Bestemmingsplan Marco Polo plantsoen, Kanaleneiland Zuid		28 december 2013

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Voor het gebied Kanaleneiland-Transwijk is een omgevingsvisie opgesteld, welke op 1 december 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

1.3.3 Thematisch beleid

Het gemeentebrede, sectorale beleid is zoveel mogelijk verwerkt in de omgevingsvisie Utrecht. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het bestemmingsplan past in de verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor stedelijke ontwikkeling (Bro 3.1.6, lid 2) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.3.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan past in verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

1.3.4 Conclusie

De regels vanuit het Rijk en de provincie die betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Ook het gemeentelijke beleid is in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.
Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk een beheersverordening. De beheersverordening maakt geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt,

gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat die bepalingen in dit laagdynamische gebied weinig toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling die ook bruikbaar is voor andere gebieden. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom hebben de belangrijkste functies (bestemmingen) in het bestemmingsplan de naam gekregen die de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) voorschrijft.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: AMvB; een AMvB is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 AMvB's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. Het is de bedoeling dat de algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van toepassing kunnen worden verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte te veel verkeerslawaai is.

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. In een aantal gevallen biedt de beheersverordening nog aanvullende bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen en staan in hoofdstuk 2 bij de betreffende functie (bijvoorbeeld wonen). Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.3 (onder artikel 25 en 26).

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Om alvast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor

De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'. De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de begrippen in de regels heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat de bomenkapregels, die voorheen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Utrecht stonden. Daarnaast regelt dit bestemmingsplan de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over vier algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- hoofdstuk 5 Grondwerk;
- hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 7 te vinden.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels die in hoofdstuk 2 van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelbestemmingen', zoals Leidingen of Waterkering. De dubbelbestemmingen beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelbestemmingen vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelbestemming in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelbestemming voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.
De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit bestemmingsplan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de

eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het bestemmingsplan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf aan de Beneluxlaan af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Bouwregels die specifiek bedoeld zijn voor een bepaalde functie binnen dit plangebied van Kanaleneiland, Transwijk, zijn in de functie zelf opgenomen.

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

In Kanaleneiland-Transwijk is geen plek voor nieuwe hoofdgebouwen. Het bestemmingsplan verbiedt dan ook het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De regels geven wel de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het vervangen van een hoofdgebouw. Een huis dat afbrandt mag dus, met een vergunning, weer worden opgebouwd.

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf “Vergunningvrij bouwen”. Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 3; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	bouwvergunning technische toets	*toets aan planologie (bestemmingsplan)*
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	*nee, behalve aan het begrip 'erf'*
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja
Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt, tenzij dit wordt voorkomen via het begrip 'erf';
  voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met artikel 26 van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
  voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 25, lid 25.5, onder b) van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Bedrijfsactiviteiten kunnen effect hebben op de leefomgeving door uitstoot van stoffen, aantrekking van verkeer of door geluid. Aan de hand van het mogelijke effect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een lijst opgesteld met bedrijfstypen. Per type is aangegeven hoe groot de afstand tussen zo'n bedrijfstype en een 'gevoelige functie, zoals wonen of onderwijs, moet zijn voor een goed woon- en leefklimaat bij de gevoelige functie. De Lijst van bedrijfsactiviteiten die op de VNG-lijst is gebaseerd, wordt in dit bestemmingsplan gebruikt voor de aanwezige bedrijven.

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke “Lijst van Bedrijven 'functiemenging'” vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
Dit artikel verwijst naar hoofdstuk 1 van de regels, waarin begrippen die een verduidelijking nodig hebben worden verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.
Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.

In artikel 29, lid 29.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 29 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten

bouwen en grondwerk verbieden.

2.2.2 De functies (bestemmingen) (artikel 3 tot en met 29)

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

13.1 Doel van de functie
De verschillende bedrijven hebben de functie (bestemming) 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bestaande uitzonderingen, zoals een hoveniersbedrijf en een bouwbedrijf zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse zijn de bestaande bedrijven die tot een hogere milieucategorie 2 behoren, toegestaan. Dit is conform de huidige beheersverordening.

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1

De verschillende bedrijven in het plangebied onderscheiden zich door de ten hoogste toegelaten milieucategorie. Met deze categorieën wordt aangesloten bij de reeds geldende regelingen voor de gebieden. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Bestaande bedrijven die zwaarder zijn dan de toegelaten categorie zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'. Bestaande kantoorfuncties op de bedrijventerreinen zijn met een aanduiding aangegeven. Verdere uitbreiding van de kantoorfunctie is niet mogelijk. Wel voorziet het Chw bestemmingsplan in de mogelijkheid van functieverbreding om leegstand te voorkomen. Bij de functie zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 5 Detailhandel

Deze functie (bestemming) staat winkels toe. Bij deze functie is het van belang dat een aantal activiteiten niet mag. Een afhaalzaak, een specifieke vorm van detailhandel, is niet toegestaan. Ook het uitsluitend exploiteren van een showroom, (internet)afhaalpunt of bezorgdienst is niet toegestaan. Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van grootschalige detailhandel is binnen de functie (bestemming) detailhandel ook niet toegestaan.

Artikel 6 Groen
Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over artikel 17 (Water). In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Ter plaatse van de functie groen is op sommige locaties met een aanduiding wel plaats voor auto's geboden, in de vorm van onder andere parkeervoorzieningen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 6.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.
De regel in lid 6.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 6.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen

Artikel 7 Horeca

Bestaande vestigingen hebben de functie Horeca tot en met categorie B of C gekregen. De zwaarste categorie is aangegeven in de regels. Lichtere categorieën horeca zijn daarmee eveneens toegestaan. Een bijzondere vorm van horeca is het hotel aan de zuidzijde van de A12. Binnen deze functie zijn ook vergaderfaciliteiten mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij de vergunde en feitelijke situatie.

Croeselaan 122

Op de Croeselaan 122 staat een voormalig verkooppunt voor motorbrandstoffen, deze locatie is ook wel bekend als 'De Pomp". Op deze locatie is een horecavestiging vergund met een tijdelijke vergunning. Voor een permante en passende invulling van deze locatie / dit perceel lopen gesprekken tussen de eigenaar en onder andere de gemeente Utrecht. Er is nog geen overeenstemming over een gewenste en passende nieuwe invulling voor dit perceel. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de functie horeca opgenomen, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook de huidige bebouwing kan blijven staat met de regeling die in dit plan is opgenomen. Indien er in de toekomst overstemming wordt bereikt over een wenselijke en passende herontwikkeling voor dit perceel en dit past niet in het bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2

Bestaande horeca bestemmingen hebben de functie Horeca categorie B tot en met D2 gekregen. Op één locatie is aangesloten bij de bestaande situatie en is categorie D1 toegestaan.

Artikel 9 Kantoor

Bestaande kantoorgebouwen hebben de functie Kantoor gekregen.

Artikel 11 Maatschappelijk

Binnen deze functie zijn verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toegestaan. In Kanaleneiland-Transwijk zijn dat bijvoorbeeld kinderopvang, medische, paramedische, sociaal-culturele diensten, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Een gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling en de bijbehorende regels van dit artikel past.

Artikel 12 Sport

Binnen deze functie zijn verschillende veldsportactiviteiten en aangewezen sportgebouwen toegestaan.

Artikel 13 Verkeer

Deze functie (bestemming) is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. De Rijkswegen vallen niet onder deze functie.

Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden.

De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken.

Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer

Deze functie is voor wegen voor openbaar vervoer, in de eerste plaats voor bussen, maar natuurlijk ook voor hulpdiensten en andere motorvoertuigen die de busbaan mogen gebruiken, zoals taxi's die een ontheffing hebben gekregen op grond van artikel 87 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

Aan de trambaan is de functie Verkeer - Railverkeer toegekend, met de bijbehorende voorzieningen waaronder technische installaties, halteplaatsen, overkappingen en dergelijke.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied
De openbare ruimte die niet de functie (bestemming) Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals

fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.
Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.
Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 17 Water
De functie 'Water' is aan een locatie toegekend, indien deze locatie de bestemming water had onder de voorgaande geldende bestemmingsplannen of beheersverordening.

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Ook in de gemeentelijke havenverordening staan regels over het water en bijvoorbeeld over woonboten die blijven gelden.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

De bescherming van de waterkering is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het werken op en in de bodem Artikel 37 en voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod Artikel 26, lid 26.6

Artikel 19 Waterstaat - Watergang

De bescherming van de waterstaatkundige functie is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod Artikel 26, lid 26.6.

21
Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de buren activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan.

Met de openingstijden van winkels in lid 21.3 worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in artikel 30.

Artikel 22 Wonen
De functie (bestemming) Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 22.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn. In lid 22.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1 staat wat mag en onder 2 staat wat in een bijzondere situatie ook mag, namelijk een zorgwoning. Een zorgwoning is een maatschappelijke functie die goed bij de functie wonen past, maar die een andere ruimtelijke uitstraling heeft. Het toekennen van die functie binnen de functie wonen, vraagt om een belangenafweging. Daarom zijn alleen de bestaande zorgwoningen, voorzien van de aanduiding zorgwoning, toegestaan. De locaties waar garageboxen en bestaande kantoren, gezondheidszorg en horeca zijn toegestaan zijn voorzien van een aanduiding.
Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de algemene regels ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor artikel 30 onder 30.4, 30.5 en 30.1.
Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 3, Bouwen en slopen. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels

over nieuwe woningen van toepassing. Die staan in artikel 30, waar alle regels over het wonen staan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 5 misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit. (Dat is overigens onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook al zo.)
In lid 22.3 wordt geregeld dat bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen niet mag verdwijnen, ook niet als er aan- en bijgebouwen worden gebouwd of als een tuin anders wordt ingericht. De parkeergelegenheid in het openbare gebied is namelijk afgestemd op de parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het opheffen van parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen leidt tot extra druk op de openbare ruimte. Deze regel geldt voor alle vormen van parkeergelegenheid, zoals een inpandige garage, een gebouwde garage aan of bij de woning en voor geheel of gedeeltelijk open parkeerplaatsen op het perceel bij de woning.

2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.3.1 Inleiding op algemene bouwregels

In hoofdstuk 3 van de algemene regels wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De algemene regels over bouwen zijn in dat hoofdstuk opgenomen, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

In de regels over de functie (bestemming) die in hoofdstuk 2 van de regels staan kunnen ook regels staan over het bouwen, bijvoorbeeld over de hoogte van een gebouw of het bouwvlak waarbinnen een gebouw moet worden gebouwd. De gemeente toetst een vergunningaanvraag voor het bouwen ook aan die regels. Als een regel uit hoofdstuk 2 in strijd is met de algemene regels, gaat de regel in hoofdstuk 2 voor. Zie ook: paragraaf 2.3.2.

In dit bestemmingsplan is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2023 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.3.5. Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

2.3.2 Bouwactiviteiten in de zone 'overige zone - bouwen'

Inleidende bepalingen over het bouwen
De regel in lid 23.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven, meestal in het tweede lid. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren zullen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit bestemmingsplan te zijner tijd het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen.
Met de regel in lid 23.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is eigenlijk logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 23.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 23.2 moeten worden geweigerd.

Lid 23.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit bestemmingsplan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

2.3.3 Bijzondere regels over bouwen (artikel 31)

Lid 24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsten of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn staan die beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 24.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 30 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.3.4 Bouwen is toegestaan (artikel 32)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 25 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

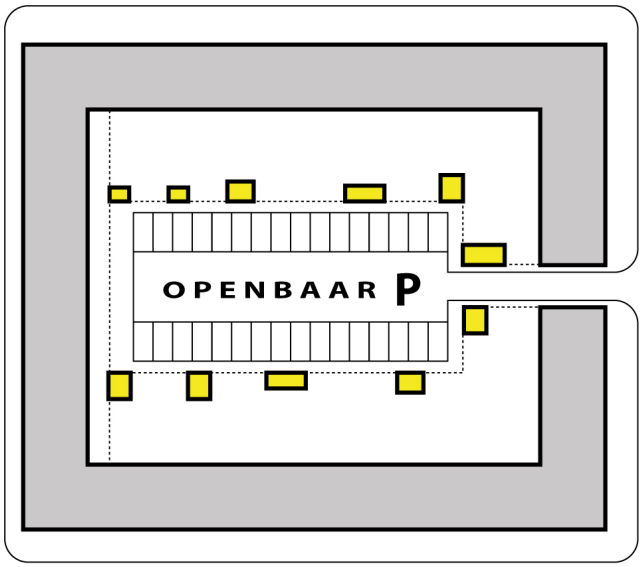
Het eerste lid, lid 25.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.6.4). De regel onder 2 spreekt voor zich. Het derde onderdeel verwijst naar bouwregels die gekoppeld zijn aan een functie (bestemming).

In lid 25.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 25.3 staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 26, lid 26.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie staat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

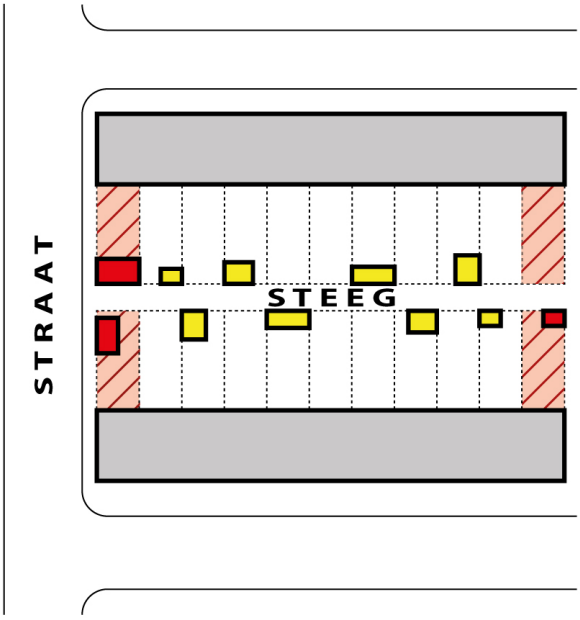
Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 25.1 en paragraaf 1.4.6.4). De voorwaarde waar lid 25.4 verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mag worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kunnen worden. De regels in lid 25.4 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

A*fbeelding: percelen aan een steeg of achterom*



In lid 25.5 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond van de Wabo zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 25.5 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.3.5 Bouwen met een vergunning (artikel 33)

In artikel 26 staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Lid 26.1 Bouwen op locatie met aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit
De locatie-aanduiding [Waarde -] Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.
De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven moet op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten worden vermeld per locatie of adres worden aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.
Voorbeelden: de attentiezone Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie § ??6.2.1), beeldbepalende panden, ecologische verbindingszone.
Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone.
Per geval bekeken worden of er advisering nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering sneller nodig zijn dat bij een detail van een gevel die als kwaliteitskenmerk is beschreven.

Lid 26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 26.2 heeft net als artikel 25, lid 25.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 25, lid 25.2 mag op grond van lid 26.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 26.3 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Lid 26.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 26.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 26.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuwe hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw

hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

Als het hoofgebouw een deel is van lintbebouwing dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder c. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Voor het bouwen op een andere plek gelden extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 26.4 onder 2e, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder e, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Lid 26.4 onder 3, beeldbepalende panden
Verbouw of herbouw van een beeldbepalend pand is alleen toegestaan als de waarden die het pand beeldbepalend maken niet worden aangetast. Deze regel, die in lid 26.4 onder 3 is verwoord, blijft buiten toepassing als het beeldbepalende pand door een calamiteit verloren is gegaan.

Lid 26.5 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 26.5, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.6.4.
De regel in lid 26.5, onder 2, is bedoeld zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden of voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 26.6 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond

van artikel 37 nodig. Lid 26.6 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.3.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 34)

Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan hoort bij artikel 27 Bouwen met vergunning waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt. De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van het ontwerp van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel ? Bouwen is niet toegestaan een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel ? lid 1 buiten toepassing.

2.3.7 Slopen met vergunning (artikel 35)

Artikel 28 Slopen met vergunning

De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien.

2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

2.4.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 29)

Artikel 29 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 29.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In paragraaf 2.2.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 29.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 29.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat

dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regels onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder l maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.4.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 30

2.4.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 30 *gaan niet over het bouwen!*
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.4.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 30 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de

Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

2.4.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 30.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 30.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijkluidend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

Lid 30.1 Uniforme toepassing van regels over wonen
Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 30.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 30.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken
In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 30.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van

lid 30.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 30.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 30.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.4.3.6 en 2.4.3.9.

2.4.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 30 staat in lid 30.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 30.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 30.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 30.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.4.3.5).
De regel van lid 30.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 30.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 30.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 30.2, onder 3a, volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.”
Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

De activiteit wonen
De regels in lid 30.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 30 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 30.1 en in lid 30.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 30.2 regelt daarom onder 5 dat die

gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.
De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.4.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 30.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 30.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.4.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de beleidsregels van de Beleidsnotitie "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)".

2.4.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 30.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 30.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een

bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m^2.

De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in artikel [verwijzing naar artikel Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte] lid 4 onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

in de woning (regel onder c)	in het bijgebouw bij de woning		totaal (regel onder b)
	bijgebouw < of = 100 m^2 (regel onder d)	bijgebouw > 100 m^2 (regel onder e)	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m^2	maximaal 60 m^2	maximaal 60 m^2

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 30.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.4.3.7 Bedrijfsactiviteiten (artikel 39)

In artikel 32 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemmingsplan.

2.4.3.8 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen (artikel 40)

2.4.3.8.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.
De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.4.3.8.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.
In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.4.3.8.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.4.3.8.4 Vestiging in een pand met een detailhandelsbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.4.3.8.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologisch gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.4.3.8.6 Uitleg van de regels en de bijbehorende begrippen

Lid 33.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 33.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid ? regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 3 van lid 33.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.4.3.9 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 30.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur. De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van

een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw.

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

2.4.4 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 31 en 36)

In artikel 31 en 36 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 31 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 31 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca. Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200 m^2. Boven de grens van 1200 m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n

mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 36.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 36.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het horeca wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 36.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

De regel onder 6 sluit aan bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

2.4.5 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 35)

De regels in artikel *35* voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)
In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen worden in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.
Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit bestemmingsplan de regels die voor meer dan een functie gelden in een hoofdstuk met algemene regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 26, lid 26.6.

Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het bestemmingsplan op te nemen.

De regels van die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is afgesproken dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de hogere nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend om de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

In lid 38.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het bestemmingsplan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 38.2 en 38.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

2.6.1 Kappen, inleiding artikel 39

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.
In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 39.1 Vergunningplicht lid 2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.6.2 Vergunningplicht, lid 39.1

Lid 39.1 Vergunningplicht*: vergunningplicht voor kappen*
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 39.1 Vergunningplicht, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen

opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Lid 39.1 Vergunningplicht*, onderdeel 3*
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.6.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 39.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende

grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde
Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.6.4 Herplantplicht, lid 39.4

Herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen en struiken die vergelijkbaar zijn met de gevelde planten. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom of struik worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen of andere vormen van groen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom, struik of groen.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

2.6.5 Indieningseisen voor een vergunning, lid 39.5

De indieningseisen van lid 39.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.6.6 Bebouwingscontour Houtkap, lid 39.6

In lid 39.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.6.7 Herplantplicht zonder vergunning, 39.7

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.6.8 Overgangsrecht, lid 39.8

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 40 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder

voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 41 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.8 Bijlagen bij de regels

2.8.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Deze lijst wordt toegelicht in bijlage 2 die bij de regels is opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

2.8.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken.
Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Plangebied

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit-m.e.r. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is een milieueffectrapport of (vormvrije)m.e.r.-beoordeling niet nodig.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken wordt gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.
In het plangebied gaan geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Vanuit een gezondheidsperspectief is het daarom van belang dat omgevingsfactoren niet zorgen voor een verslechtering van de gezondheid van bewoners.
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en daarbij draagt dit bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Visie Water en Riolering' en de Visie vastgesteld.

De Visie Klimaatadaptatie geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen.

Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.

Water en droogte zijn onderdelen uit de Visie Klimaatadaptatie, voor deze aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken die gaan over het aspect water

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw.
- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Onderzoek en conclusie

Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.
Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden.

3.5 Thematisch onderzoek

3.5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en voorziet niet in ontwikkelingen en/of functieveranderingen mogelijk, waardoor geen noodzaak bestaat om bodemonderzoek uit te voeren. Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan zodoende niet in de weg. Bij eventuele wijzigingen in functie en/of gebruik is een (her)beoordeling noodzakelijk en dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

3.5.2 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidszones vastgesteld rondom industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' (de zogenaamde grote lawaaimakers). Een geluidszone bestaat uit het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezoneerde industrieterrein zelf en eventuele bedrijfswoningen op het industrieterrein gelden geen geluidsnormen.

Onderzoek en conclusie

Rondom het plangebied zijn verschillende gezoneerde industrieterreinen aanwezig (zie figuur 3.1). Ten zuiden ligt het industrieterrein 'Laaggraven, Liesbosch' (te Nieuwegein), ten westen het industrieterrein 'Hooggelegen' en ten oosten de 'Hulpwarmtecentrale Kanaleneiland'. Delen van het plangebied liggen binnen een geluidszone. Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd binnen de geluidszones, derhalve is akoestisch onderzoek niet nodig. Het aspect industrielawaai staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.



Figuur 3.1 overzicht zones industrielawaai (bron: utrechtmilieu.nl)

3.5.3 Luchtkwaliteit

Kader

Plannen moeten voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Hiermee wordt meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor PM_1 en $PM_{0,1}$ zijn geen wettelijke grenswaarden of WHO-advieswaarden beschikbaar. De wettelijke grenswaarden en WHO advieswaarden van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen wanneer de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Plangebied

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

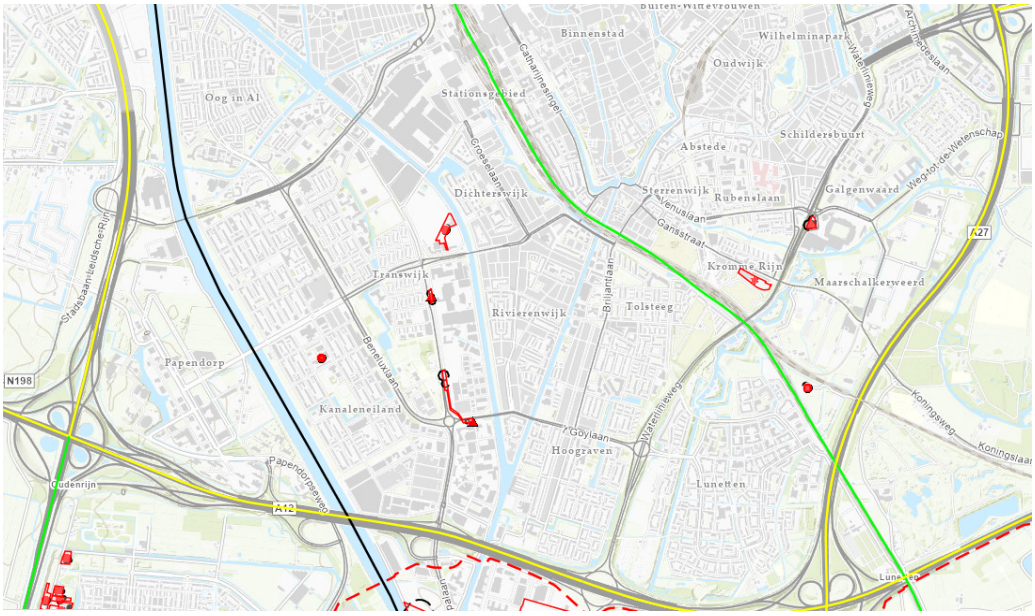
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de wetgeving staan twee zaken centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Onderzoek

Als gevolg van het plan veranderd de externe veiligheidssituatie niet. Hieronder wordt de externe veiligheidssituatie van het plangebied beschreven:

Volgens de risicokaart liggen er binnen het plangebied en in de directe omgeving verschillende risicobronnen (zie figuur 3.2). Er is sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren, de A2 en de A12, tevens zijn de Ravensveldseweg en enkele afslagen van de A12 aangewezen als regionale transportroute voor gevaarlijke stoffen. Langs de A12 loopt ook het tracé van een DPO buisleiding voor het transport van kerosine. Daarnaast wordt over het spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren gevaarlijke stoffen vervoerd. Het Amsterdam-Rijnkanaal maakt onderdeel van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er verschillende risicovolle inrichtingen in en om het plangebied. In het plangebied ligt Medicort Sportmedisch centrum, net buiten het plangebied liggen het BP Tankstation Beneluxlaan (LPG), Q8 Tankstation Europalaan, Nuon Power Generation Kanaleneiland.



Figuur 3.2 uitsnede risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Het Medicort Sportmedisch centrum is geen BEVI inrichting en vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plan. Wel dient het bedrijf te voldoen aan het activiteiten besluit. Hiermee is de veiligheidssituatie geborgd en in het plangebied aanvaardbaar.

BP Tankstation Beneluxlaan (LPG) en Q8 Tankstation Europalaan liggen. Binnen de PR 10^{-6} contour van de tankstations liggen in het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Met het plan worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. De tankstations vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

Nuon Power Generation Kanaleneiland is geen BEVI inrichting. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren van de Nuon Power Generation Kanaleneiland op basis van de risicokaart. Het plan is consoliderend van aard en er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. Op het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen wijzigingen. De Nuon Power Generation Kanaleneiland vormt geen belemmering voor het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren

Het spoortraject Breukelen - Betuweroute Meteren loopt deels door het oostelijk deel van het plangebied. De PR 10^{-6} contour is 0 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) objecten aanwezig, . Het groepsrisico ligt op basis van de QRA Kruisvaartkade (Royal HaskoningDHV, 2017) ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien met het plan de externe veiligheidssituatie niet veranderd blijft het groepsrisico gelijk.

A2

Ten westen van het plangebied ligt de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10^{-6} contour van is 0 meter waar het plangebied buiten valt. Op basis van de beschouwing externe veiligheid voor het bestemmingsplan Papendorp-Noord (Anteagroup, 2022) ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.

A12

Ten zuiden ligt de A12 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10^{-6} contour is 25 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, ook worden met het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen de PR 10^{-6} contour. Op basis van het onderzoek externe veiligheid A12 Holland Casino Utrecht (Aviv, 2016) is met de komst van het casino het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde komen te liggen. van 0,89 naar 1,65 keer de oriëntatiewaarde. Het dichtstbijzijnde planologisch mogelijke (beperkt) kwetsbare object binnen het plan ligt op circa 300 meter vanaf de rand van de transportroute. Gezien de ligging verder dan 200 meter gelden in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik en volstaat een beknopte verantwoording groepsrisico.

Binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn

Aan de westrand van het plangebied ligt het Amsterdam-Rijnkanaal dat onderdeel is van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De transportroute heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter waarbinnen geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zoals aangegeven in het bestemmingsplan ' Centrum kanaleneiland, deelgebied 4 en 5' (2016).

Buisleidingen

Ten zuiden van de A12 ligt een DPO buisleiding (8 inch, 80 bar voor transport van K2 en K3). De buisleiding heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter waar het plangebied buiten valt. Het invloedsgebied is 31 meter waar het plangebied buiten valt. De buisleiding is niet relevant voor het plangebied.

Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft daarom geen gevolgen voor het PR of (de hoogte van) het GR. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied (1% letaliteitscontour) van alle hiervoor genoemde transportroutes en inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Verantwoording groepsrisico

De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Kanaleneiland is een 'echt' eiland dat wordt omringd door water. In geval van een calamiteit kan gebruik gemaakt worden van een van de vele bruggen die Kanaleneiland verbinden met andere delen van Utrecht. Door de goede spreiding van deze bruggen (van noord naar zuid) is het mogelijk om het plangebied op allerlei punten zowel in oostelijke als westelijke richting te ontvluchten, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Kanaleneiland heeft een gedegen wegennetwerk. De belangrijkste hoofdwegen zijn de Beneluxlaan en Europalaan/Overste den Oudenlaan, Dominee M.L. Kinglaan/Weg der Verenigde Naties, Bevrijdingslaan/Kon. Wilhelminalaan. De straten binnen het netwerk van hoofdwegen bevatten een overzichtelijke gridstructuur met weinig tot geen eenrichtingsverkeer of doodlopende straten. Een mogelijke brand of calamiteit kan via meerdere aanvalswegen geblust worden. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in vier richtingen waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Het plangebied bestaat uit een stedelijk gebied met voornamelijk woningen. . De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel

beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Het voor het groepsrisico maatgevende scenario is een zogenoemde BLEVE. De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit plan. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van verschillende inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet toenemen. Uit de verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

3.5.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies , wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en beoogt de planologische situatie vast te leggen zoals die nu reeds is vastgelegd in verschillende beheersverordeningen. Aangezien er sprake is van een bestaande (reeds vergunde) situatie wordt deze als acceptabel geacht. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5.6 Water

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Visie Water en Riolering' en de Visie vastgesteld. De visie 'Water en Riolering' bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie voor het thema water en riolering. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.
Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat inrichting van de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen maar ook voor bijvoorbeeld een gescheiden rioleringssysteem in de ondergrond.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt als deze niet wordt hergebruikt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen, het groen kan bijvoorbeeld verlaagd worden aangelegd zodat het hemelwater hier naar toe kan stromen en naast bergen ook infiltreren. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden:

1. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken.
2. regenwater stroomt oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie zoals verlaagd groen of wadi;
3. Als bovengrondse infiltratie niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen.
4. als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar een infiltratievoorziening mag het direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
5. Pas als ook niet direct op het oppervlaktewater kan worden geloosd, mag het worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte

- Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:
- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater gerekend over het hierop aangesloten verharde oppervlak (incl. dakvlakken) worden vastgehouden in de daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Het heeft de voorkeur om het groen zodanig in te richten dat deze geschikt is om water in te laten infiltreren. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.

Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”. Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

3.5.6.1 Watertoets

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen (d.d. 9 juni 2020) via www.dewatertoets.nl voor het project BP Kanaleneiland. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

Consoliderend plan

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m^2 in stedelijk gebied en/of 1000m^2 in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

Kansen om het watersysteem te verbeteren

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Het hoogheemraadschap adviseert bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient schoon hemelwater niet afgevoerd te worden naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie hierover is te vinden op ruimtelijkeadaptatie.nl

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft geen (negatieve) gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.5.6.2 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.5.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Concrete ontwikkelingen worden niet voorzien. Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Bij aanvragen van omgevingsvergunningen zal getoetst moeten worden aan de voorwaarden van de Wet natuurbescherming, de provinciale verordening Natuur en landschap (Provincie Utrecht 2017) en de gemeentelijke soortenlijst.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland of ander beschermd gebied, zoals Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische natuurreservering (zie figuur 4.4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 10 km ten noorden van het plangebied en betreft de Oostelijke Vechtplassen. Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft derhalve geen (negatieve) gevolgen voor de beschermde natuurgebieden en geen (negatieve) gevolgen voor eventuele aanwezige beschermde planten- en diersoorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.8 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een

structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Algemene regeling voor archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen regels op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In dit Chw bestemmingsplan voor De Meern-Noord, Maximapark nemen we deze regeling voor archeologie ook op (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 2-6), zie hiervoor artikel [Bescherming van Archeologische waarden] van de planregels.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verbeelding van dit bestemmingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend

is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk gebied van hoge archeologische waarde en gebied van archeologische verwachting. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.6 Kabels en leidingen

In het plan is een verbod opgenomen voor grondwerk op de locaties die binnen de belemmeringenstrook van de gasleidingen die in Kanaleneiland en Transwijk liggen. Hetzelfde geldt voor de rioolleiding, de hoofdwaterleiding, brandstofleiding en de waterkering die in het gebied liggen. Dit betekent dat verschillende grondwerk alleen met een vergunning mogen worden uitgevoerd en na voorafgaand advies van de leidingbeheerder.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd.
Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.

Prorail heeft aangegeven dat de verwijzingen van de regels uit paragraaf 2.2 tot en met 2.4 niet overeenkomen met de regels. Dit is aangepast. Verder gaf Prorail aan dat op twee locaties op de verbeelding de bestemming 'Verkeer - Openbaar vervoer' is opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail heeft daarom verzocht om de bestemming “Verkeer - Openbaar vervoer” te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer”. Dit is aangepast. Verder heeft de Veiligheidsregio Utrecht een viertal opmerkingen aangedragen. Deze opmerkingen gingen over het aanvullen en uitbreiden van de paragraaf over externe veiligheid. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf uitgebreid.

3.9 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.10 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Bijlage 2 Leeswijzer voor bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk

Leeswijzer bij bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk

Wat is er anders?

17-8-2020

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk
Opzet	
Eerst de toelichting dan de regels	Eerst de regels dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen)	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten activiteiten toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als activiteit die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen in hoofdstuk 2
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Afwijken altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om

	zonder vergunning…)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	• De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 januari 2021. • Archeologieverordening wordt per 1 januari grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en gebruik	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) • artikel 37, lid 37.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod bouwen in beschermde functies • regels met verbod in hoofdstuk 2 • artikel 38, lid 38.6 (afwijkvergunning)
Overschrijden bouwgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.1	• artikel 37, lid 37.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning • artikel 37, lid 37.3; artikel 38, lid 38.3
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	• artikel 38, lid 38.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren • Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	• artikel 36 lid 36.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	• artikel 36, lid 36.2(signalering) • de regeling: zie gebruik
Algemene afwijkregels • Chw-plan: [-] • bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	• artikel 38, lid 38.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	• artikel 38, lid 38.4 (alleen zone) • bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 35 lid 35.1)
Aan- en bijgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen • artikel 37, lid 37.1: alleen vergunningvrij • artikel 37, lid 37.4: dakterras op een aanbouw mag • artikel 38, lid 38.5: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning

Gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 40, lid 40.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 40, lid 40.2
[-]	Uniformering regels over de activiteit wonen • artikel 41, leden 41.1 en 41.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 41 lid 41.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 41, lid 41.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen	Bed-and-breakfast • artikel 41, lid 41.5
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of verkoop • artikelen 42 en 43
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming)	• woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 45
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen]	Hoofdstuk 5 • artikel 46, lid 46.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 46 lid 46.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 48 (H3)

Chw-plan: Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

Bijlage 3 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Belangrijkste wettelijke bepalingen[1]

Bestemmingsplan

Wettelijke opdracht aan de gemeente, en kader voor het bestemmingsplan

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en de artikelen 3.2 tot en met 3.6
- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3
- (Omgevingswet: artikelen 2.4, 4.1 en 4.2: "omgevingsplan")

Procedure bestemmingsplan:

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Verruimde toepassing

- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikelen 7c en 7g

Omgevingsvergunning

Algemeen

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1
- (Omgevingswet, artikel 5.1)

Bouwvergunning

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder a*
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a)
- Toets aan het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c
- (Omgevingswet: toets aan het omgevingsplan volgt uit artikel 5.1 lid 1, onder a, maar is niet meer gekoppeld aan de bouwvergunning, zoals bij de Wabo)

Afwijken van het bestemmingsplan

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder c*, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder:
  - 1° = vergunning op grond van afwijkregels in het bestemmingsplan
  - 2° = vergunning op grond van Bijlage II, artikel 4, bij het Besluit Omgevingsrecht
  - 3° = vergunning met de uitgebreide procedure (voorheen; "projectbesluit")
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, leden 14 en 16
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a: de "omgevingsplanactiviteit")
- Uitgebreide procedure: Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

z.o.z.

[1] De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar is ter informatie wel in dit document opgenomen. De planning gaat uit van een inwerkingtreding op 1 januari 2021. Bij de verwijzing naar de Omgevingswet is de versie gebruikt, waarin de wijzigingen van de Invoeringswet Omgevingswet (2019) zijn doorgevoerd.

Vergunningvrij bouwen

- Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht
  - artikel 2: geen technische vergunning nodig, geen toets aan bestemmingsplan in de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333, wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid toegelicht)
  - artikel 3: geen technische vergunning nodig, wel toets aan bestemmingsplan; als het project in het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig.
- (Omgevingswet: het vergunningvrije bouwen van wordt grotendeels in het Besluit bouwwerken leefomgeving opgenomen; de tekst van de regeling is nog niet bekend.)

Afkortingen

Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Wabo	Wet algemene beplaingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Functies 11

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 11
Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1 11
Artikel 5 Detailhandel 12
Artikel 6 Groen 12
Artikel 7 Horeca 13
Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2 13
Artikel 9 Kantoor 14
Artikel 10 Kinderboerderij 15
Artikel 11 Maatschappelijk 15
Artikel 12 Sport 15
Artikel 13 Verkeer 16
Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer 16
Artikel 15 Verkeer - Railverkeer 16
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied 17
Artikel 17 Water 17
Artikel 18 Waterstaat - Waterkering 17
Artikel 19 Waterstaat - Watergang 18
Artikel 20 Werken in de wijk 18
Artikel 21 Wijkcentrumfunctie 19
Artikel 22 Wonen 20

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 22

Artikel 23 Inleidende bepalingen over het bouwen 22
Artikel 24 Bijzondere regels over bouwen 22
Artikel 25 Bouwen is toegestaan 22
Artikel 26 Bouwen met vergunning 23
Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan 25
Artikel 28 Slopen met vergunning 25

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 26

Artikel 29 Activiteiten die niet zijn toegestaan 26
Artikel 30 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 26
Artikel 31 Additionele horeca 27
Artikel 32 Bedrijfsactiviteiten 28
Artikel 33 Detailhandel en bezorging 28
Artikel 34 Geluidzone 28
Artikel 35 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 28
Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 29

Hoofdstuk 5 Grondwerk 30

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 30
Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden 30

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 32

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 32

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 34

Artikel 40 Overgangsrecht 34

Artikel 41 Slotregel 34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.5 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

1.6 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.7 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.8 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.56 Plan.

1.9 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.10 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.11 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.12 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.14 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.15 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.16 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.20 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.21 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.24 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.26 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.27 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.28 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.31 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.32 Evenement

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenis.

1.33 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.34 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.36 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.37 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.38 Hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.39 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.40 Hoveniersbedrijf

Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.41 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.42 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.43 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.44 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.45 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.46 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.47 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden zijn: Alendorperweg, de Esdoornlaan, de Utrechtseweg, Enghlaan, Hof ter Weijdeweg en de Wilhelminalaan/Europaweg.

1.48 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.50 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.52 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.53 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.54 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.55 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.56 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01

1.57 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.58 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.59 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.60 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.61 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.62 Wgh- inrichting

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.63 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.64 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.65 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.66 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.67 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.68 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. De verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen of heipalen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals bedrijfsactiviteiten, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Het gebruiken van bedrijfsruimte als kantoor is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. het gebruik als kantoor hangt samen met de bedrijfsactiviteiten;
   b. het gebruik als kantoor is ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten;
   c. het gebruik is beperkt tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw tot een maximum van 2000 m^2 per bedrijf.
3. Ter plaatse van Europalaan 43 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.
4. Ter plaatse van Europalaan 45 is in afwijking van het doel van de functie ook een autogarage bedrijf toegestaan.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
2. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden; en
3. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

3.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 3.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 tot en met 3.1.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals bedrijfsactiviteiten, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, terreinen, water, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdieping toegestaan;
3. Op de locatie met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is ook een benzinestation met de bijbehorende voorzieningen toegestaan.;
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - escape room en vr experience' zijn ook de activiteiten escape room en vr experience toegestaan.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Bevi-inrichtingen; en
2. Wgh-inrichtingen.

4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor Bevi-inrichtingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
   - op gronden met een functie verkeer, water of openbaar groen.

b. voorafgaan aan het verlenen van de vergunning wordt verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Detailhandel zijn bedoeld voor detailhandel.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling, en het verkopen van consumentengoederen;
2. tuinen, erven, parkeervoorziening en waterberging
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. .

5.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 5.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. grootschalige detailhandel.

5.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 5.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 6 Groen

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
3. Op Europalaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan;

6.3 Activiteiten die niet mogen

6.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten; en
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

6.4 Activiteiten met een vergunning

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 7 Horeca

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:
b. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie 'D1' van de Lijst van horeca-activiteiten;
c. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

7.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en lid 7.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

7.4 Activiteiten met een vergunning

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca - Horeca categorie B tot en met D2 zijn bedoeld voor gebouwen waarin ruimte is voor horecavestigingen met categorie B, C, D1 of D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten en vanaf de tweede bouwlaag voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

a. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B, C, D1 of D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
b. op de verdieping: activiteiten die passen in een woning; en
c. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van fiets- en voetpaden, pleinen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging;

8.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 8.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.1 en lid 8.2 onder 2 zijn toegestaan;
b. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

8.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 8.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren, met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m^2 bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
    a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
    b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:
    a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
    b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
    c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

9.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 9.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten;
    2. het maximale brutovloeroppervlakte van detailhandel in vierkante meters;
    3. het maximale brutovloeroppervlakte van showrooms in vierkante meters;
    4. het maximaal aantal bouwlagen;
    5. het maximale bruto vloeroppervlakte van kantoren in vierkante meters;
    6. het maximale vloeroppervlakte in vierkante meters;

Artikel 10 Kinderboerderij

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kinderboerderij zijn bedoeld voor een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals activiteiten die passen in/bij een kinderboerderij en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
   a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en
   b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500 m^2 b.v.o:
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
   c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
   d. sportactiviteiten; en
   e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m^3 per instelling toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3' zijn ook kantoren toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'uitvaartcentrum' is ook een uitvaartcentrum toegestaan.

11.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 11.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 12 Sport

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Sport zijn bedoeld voor het uitoefenen van sportactiviteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals veldsporten en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en waterberging.
2. Op de locatie met de aanduiding 'sportcentrum' is ook een sportcentrum toegestaan;
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportkantine' is ook een sportkantine toegestaan;
4. Op de locatie met de aanduiding 'sporthal' is ook een sporthal toegestaan.

12.3 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 12.3 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
    1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer; en
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Openbaar vervoer zijn bedoeld voor openbaarvervoerbanen voor bussen en de bijbehorende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Railverkeer zijn bedoeld voor railverkeer en de bijbehorende voorzieningen.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van railverkeerbanen, de bij railverkeer behorende perrons, overkappingen, wachtruimten, technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer, geleidingsvoorzieningen, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, water, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water en de bijbehorende voorzieningen.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, kademuren, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, water, parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - consumptiekiosk' is tevens ten hoogste één consumptiekiosk toegestaan.

16.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;

Artikel 17 Water

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals scheepvaart, activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

17.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn mede bedoeld voor het in stand houden van een waterkering.

18.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of
   c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 19 Waterstaat - Watergang

19.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Watergang zijn primair bedoeld voor een watergang.

19.2 Bescherming van deze locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteit bouwen is verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 3 meter;
   b. als voor de activiteiten vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 20 Werken in de wijk

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en de verdiepingen voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen, dienstverlening, administratie werkzaamheden, het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de begane grond en de verdieping: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
6. Op de volgende locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - categorie A of B1' is op de begane grond het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
9. Op de locatie met de aanduiding ' specifieke vorm van horeca 1 - categorie B' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 - categorie B';
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' is het gebruiken van ruimtes op de begane grond voor andere activiteiten tot 4000 m^2 en tot 500 m^2 per vestiging

toegestaan als het gaat om
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. dienstverlening;
c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. recreatieve en/of sportvoorzieningen; en
e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de extra voorwaarde dat niet meer dan 750 m^2 van de 4000 m^2 aan ruimte wordt gebruikt voor horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.

11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' is het gebruik van ruimtes op de begane grond toegestaan als het gaat om:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. dienstverlening;
c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
e. en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;

20.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 21 Wijkcentrumfunctie

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

21.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 - categorie B'.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 2' is op de begane grond het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen toegestaan;
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca - 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca toegestaan.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten alsmede ondergeschikte horeca toegestaan.
7. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie A/B1' is het uitoefenen

van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op de begane grond toegestaan;
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
15. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.
16. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.
17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.
18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan;
19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
21. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 1' zijn op de begane grond recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

21.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 21.2 onder 1 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. grootschalige detailhandel.

Artikel 22 Wonen

22.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

22.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beperkte detailhandel en horeca' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. maatschappelijke voorzieningen;
   b. dienstverlening;

   c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', en;
   e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding ''specifieke vorm van detailhandel – 1';
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m^2:
   a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
   b. dienstverlening, en;
   c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. dienstverlening;
   b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m^2 bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

22.3 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

22.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 22.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
   1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 23 Inleidende bepalingen over het bouwen

23.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regels in artikel 24, die altijd van toepassing zijn.

23.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

23.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

23.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

1. het straatpeil heeft aangegeven, en
2. de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet, of
3. heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 24 Bijzondere regels over bouwen

24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

24.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 30, lid 30.3.

Artikel 25 Bouwen is toegestaan

25.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit bestemmingsplan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid met de aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

25.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

25.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:

1. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
6. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

25.4 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan.

25.5 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 26 Bouwen met vergunning

26.1 Bouwen op locatie met aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding Overige zone - Omgevingskwaliteit.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als de er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten zijn beschreven.
3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
4. Als op grond van een andere regel in het bestemmingsplan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 van toepassing daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1.

26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;

c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

26.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw of te verbouwen hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing;
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij behorende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. als op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
      - de beleving van het lint niet verslechtert,
      - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
      - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die

- niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
- qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
- de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
- het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast;

26.5 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 25, lid 25.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 25, lid 25.1.

26.6 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 28 Slopen met vergunning

28.1 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 29 Activiteiten die niet zijn toegestaan

29.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 30, zijn verboden.

29.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 30 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

30.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

30.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in

maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

30.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten", blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. het verkeer en de parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

30.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m².

30.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 29, lid 29.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 29, lid 29.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten, en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m² b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 31 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijfsactiviteiten in bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horecaruimte is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m² is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m² of groter is het deel voor additionele horecaruimte niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;

5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 32 Bedrijfsactiviteiten

32.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

32.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m^2 per bedrijf bedragen.

Artikel 33 Detailhandel en bezorging

33.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

33.2 Bezorging van goederen

Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:

1. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
2. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
3. Onderdeel 2 is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 34 Geluidzone

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 35 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

35.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

35.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

36.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

36.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

36.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. als de winkel of het horecabedrijf gesloten is, zijn gevelbankjes weggehaald of opgeklapt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

37.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

37.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 37.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

37.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden

38.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 37 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone;
2. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
3. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
4. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
5. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

38.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 37 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen

verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

38.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 38.2 de zone die de minste verstoring toestaat.

Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlakte en/of diepte) van het gehele project bepalend

38.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 38.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 38.1 of lid 38.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 37 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

39.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m^2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

39.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

39.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 39.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

39.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
   d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.

5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

39.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

39.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

39.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 39.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

39.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Beleid 7
1.4 Juridische aspecten 7

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 13

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 13
2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels) 13
2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 17
2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 23
2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 32
2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 34
2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 38
2.8 Bijlagen bij de regels 39

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 41

3.1 Inleiding 41
3.2 Milieueffectrapportage 41
3.3 Gezondheid 41
3.4 Klimaat en duurzaamheid 41
3.5 Thematisch onderzoek 42
3.6 Kabels en leidingen 52
3.7 Economische uitvoerbaarheid 52
3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
3.9 Handhaving 53
3.10 Conclusie 53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan. (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2).

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data. De algemene regels van dit bestemmingsplan kunnen leiden tot een herziening van het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken. Het uitbreiden van de opgave door het invoegen van verordeningen zou de opgave te gecompliceerd maken. Bovendien is het niet wenselijk om twee versies van de verordeningen te creëren: een Kanaleneiland, Transwijk en de gewone versie die voor de hele gemeente geldt.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met deze nieuwe regeling worden de doelen bereikt:

- uniformering van de regels
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan
- beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt.

Het gebied is voornamelijk een laagdynamisch gebeid en de belangrijkste functie in het gebied is wonen.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost.

Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen het Amsterdam-Rijnkanaal, in het noorden de Weg der Verenigde Naties/Dominee Martin Luther Kinglaan, in het oosten grofweg de Overste Den Oudenlaan/Europalaan en in het zuiden grofweg de Aziëlaan.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/verordening	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk		11 juli 2013
Beheersverordening Lombok Oost, kantorengebied Smakkelaarsveld e o		20 juni 2013 (geconsolideerd 30 november 2017)
Beheersverordening Algemene regels actualiseren	30 november 2017	14 december 2017
Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden	31 oktober 2013	
Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	
Bestemmingsplan Amsterdam Rijnkanaal - zone	23 september 2010	
Bestemmingsplan Marco Polo plantsoen, Kanaleneiland Zuid		28 december 2013

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Voor het gebied Kanaleneiland-Transwijk is een omgevingsvisie opgesteld, welke op 1 december 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

1.3.3 Thematisch beleid

Het gemeentebrede, sectorale beleid is zoveel mogelijk verwerkt in de omgevingsvisie Utrecht. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het bestemmingsplan past in de verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor stedelijke ontwikkeling (Bro 3.1.6, lid 2) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.3.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan past in verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

1.3.4 Conclusie

De regels vanuit het Rijk en de provincie die betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Ook het gemeentelijke beleid is in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.
Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk een beheersverordening. De beheersverordening maakt geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt,

gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat die bepalingen in dit laagdynamische gebied weinig toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling die ook bruikbaar is voor andere gebieden. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom hebben de belangrijkste functies (bestemmingen) in het bestemmingsplan de naam gekregen die de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) voorschrijft.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: AMvB; een AMvB is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 AMvB's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. Het is de bedoeling dat de algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van toepassing kunnen worden verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte te veel verkeerslawaai is.

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. In een aantal gevallen biedt de beheersverordening nog aanvullende bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen en staan in hoofdstuk 2 bij de betreffende functie (bijvoorbeeld wonen). Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.3 (onder artikel 25 en 26).

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Om alvast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor

De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'. De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de begrippen in de regels heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat de bomenkapregels, die voorheen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Utrecht stonden. Daarnaast regelt dit bestemmingsplan de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over vier algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- hoofdstuk 5 Grondwerk;
- hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 7 te vinden.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels die in hoofdstuk 2 van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelbestemmingen', zoals Leidingen of Waterkering. De dubbelbestemmingen beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelbestemmingen vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelbestemming in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelbestemming voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.
De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit bestemmingsplan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de

eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het bestemmingsplan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf aan de Beneluxlaan af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Bouwregels die specifiek bedoeld zijn voor een bepaalde functie binnen dit plangebied van Kanaleneiland, Transwijk, zijn in de functie zelf opgenomen.

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

In Kanaleneiland-Transwijk is geen plek voor nieuwe hoofdgebouwen. Het bestemmingsplan verbiedt dan ook het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De regels geven wel de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het vervangen van een hoofdgebouw. Een huis dat afbrandt mag dus, met een vergunning, weer worden opgebouwd.

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf “Vergunningvrij bouwen”. Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 3; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	bouwvergunning technische toets	*toets aan planologie (bestemmingsplan)*
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	*nee, behalve aan het begrip 'erf'*
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja
Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt, tenzij dit wordt voorkomen via het begrip 'erf';
  voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met artikel 26 van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
  voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 25, lid 25.5, onder b) van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Bedrijfsactiviteiten kunnen effect hebben op de leefomgeving door uitstoot van stoffen, aantrekking van verkeer of door geluid. Aan de hand van het mogelijke effect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een lijst opgesteld met bedrijfstypen. Per type is aangegeven hoe groot de afstand tussen zo'n bedrijfstype en een 'gevoelige functie, zoals wonen of onderwijs, moet zijn voor een goed woon- en leefklimaat bij de gevoelige functie. De Lijst van bedrijfsactiviteiten die op de VNG-lijst is gebaseerd, wordt in dit bestemmingsplan gebruikt voor de aanwezige bedrijven.

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke “Lijst van Bedrijven 'functiemenging'” vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
Dit artikel verwijst naar hoofdstuk 1 van de regels, waarin begrippen die een verduidelijking nodig hebben worden verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.
Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.

In artikel 29, lid 29.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 29 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten

bouwen en grondwerk verbieden.

2.2.2 De functies (bestemmingen) (artikel 3 tot en met 29)

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

13.1 Doel van de functie
De verschillende bedrijven hebben de functie (bestemming) 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bestaande uitzonderingen, zoals een hoveniersbedrijf en een bouwbedrijf zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse zijn de bestaande bedrijven die tot een hogere milieucategorie 2 behoren, toegestaan. Dit is conform de huidige beheersverordening.

Artikel 4 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1

De verschillende bedrijven in het plangebied onderscheiden zich door de ten hoogste toegelaten milieucategorie. Met deze categorieën wordt aangesloten bij de reeds geldende regelingen voor de gebieden. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Bestaande bedrijven die zwaarder zijn dan de toegelaten categorie zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'. Bestaande kantoorfuncties op de bedrijventerreinen zijn met een aanduiding aangegeven. Verdere uitbreiding van de kantoorfunctie is niet mogelijk. Wel voorziet het Chw bestemmingsplan in de mogelijkheid van functieverbreding om leegstand te voorkomen. Bij de functie zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 5 Detailhandel

Deze functie (bestemming) staat winkels toe. Bij deze functie is het van belang dat een aantal activiteiten niet mag. Een afhaalzaak, een specifieke vorm van detailhandel, is niet toegestaan. Ook het uitsluitend exploiteren van een showroom, (internet)afhaalpunt of bezorgdienst is niet toegestaan. Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van grootschalige detailhandel is binnen de functie (bestemming) detailhandel ook niet toegestaan.

Artikel 6 Groen
Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over artikel 17 (Water). In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Ter plaatse van de functie groen is op sommige locaties met een aanduiding wel plaats voor auto's geboden, in de vorm van onder andere parkeervoorzieningen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 6.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.
De regel in lid 6.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 6.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen

Artikel 7 Horeca

Bestaande vestigingen hebben de functie Horeca tot en met categorie B of C gekregen. De zwaarste categorie is aangegeven in de regels. Lichtere categorieën horeca zijn daarmee eveneens toegestaan. Een bijzondere vorm van horeca is het hotel aan de zuidzijde van de A12. Binnen deze functie zijn ook vergaderfaciliteiten mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij de vergunde en feitelijke situatie.

Croeselaan 122

Op de Croeselaan 122 staat een voormalig verkooppunt voor motorbrandstoffen, deze locatie is ook wel bekend als 'De Pomp". Op deze locatie is een horecavestiging vergund met een tijdelijke vergunning. Voor een permante en passende invulling van deze locatie / dit perceel lopen gesprekken tussen de eigenaar en onder andere de gemeente Utrecht. Er is nog geen overeenstemming over een gewenste en passende nieuwe invulling voor dit perceel. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de functie horeca opgenomen, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook de huidige bebouwing kan blijven staat met de regeling die in dit plan is opgenomen. Indien er in de toekomst overstemming wordt bereikt over een wenselijke en passende herontwikkeling voor dit perceel en dit past niet in het bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Artikel 8 Horeca - Horeca categorie B tot en met D2

Bestaande horeca bestemmingen hebben de functie Horeca categorie B tot en met D2 gekregen. Op één locatie is aangesloten bij de bestaande situatie en is categorie D1 toegestaan.

Artikel 9 Kantoor

Bestaande kantoorgebouwen hebben de functie Kantoor gekregen.

Artikel 11 Maatschappelijk

Binnen deze functie zijn verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toegestaan. In Kanaleneiland-Transwijk zijn dat bijvoorbeeld kinderopvang, medische, paramedische, sociaal-culturele diensten, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Een gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling en de bijbehorende regels van dit artikel past.

Artikel 12 Sport

Binnen deze functie zijn verschillende veldsportactiviteiten en aangewezen sportgebouwen toegestaan.

Artikel 13 Verkeer

Deze functie (bestemming) is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. De Rijkswegen vallen niet onder deze functie.

Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden.

De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken.

Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 14 Verkeer - Openbaar vervoer

Deze functie is voor wegen voor openbaar vervoer, in de eerste plaats voor bussen, maar natuurlijk ook voor hulpdiensten en andere motorvoertuigen die de busbaan mogen gebruiken, zoals taxi's die een ontheffing hebben gekregen op grond van artikel 87 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

Aan de trambaan is de functie Verkeer - Railverkeer toegekend, met de bijbehorende voorzieningen waaronder technische installaties, halteplaatsen, overkappingen en dergelijke.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied
De openbare ruimte die niet de functie (bestemming) Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals

fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.
Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.
Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 17 Water
De functie 'Water' is aan een locatie toegekend, indien deze locatie de bestemming water had onder de voorgaande geldende bestemmingsplannen of beheersverordening.

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Ook in de gemeentelijke havenverordening staan regels over het water en bijvoorbeeld over woonboten die blijven gelden.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

De bescherming van de waterkering is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het werken op en in de bodem Artikel 37 en voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod Artikel 26, lid 26.6

Artikel 19 Waterstaat - Watergang

De bescherming van de waterstaatkundige functie is geregeld via de regels die een vergunning eisen voor het bouwen in afwijking van het bouwverbod Artikel 26, lid 26.6.

21
Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de buren activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan.

Met de openingstijden van winkels in lid 21.3 worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in artikel 30.

Artikel 22 Wonen
De functie (bestemming) Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 22.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn. In lid 22.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1 staat wat mag en onder 2 staat wat in een bijzondere situatie ook mag, namelijk een zorgwoning. Een zorgwoning is een maatschappelijke functie die goed bij de functie wonen past, maar die een andere ruimtelijke uitstraling heeft. Het toekennen van die functie binnen de functie wonen, vraagt om een belangenafweging. Daarom zijn alleen de bestaande zorgwoningen, voorzien van de aanduiding zorgwoning, toegestaan. De locaties waar garageboxen en bestaande kantoren, gezondheidszorg en horeca zijn toegestaan zijn voorzien van een aanduiding.
Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de algemene regels ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor artikel 30 onder 30.4, 30.5 en 30.1.
Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 3, Bouwen en slopen. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels

over nieuwe woningen van toepassing. Die staan in artikel 30, waar alle regels over het wonen staan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 5 misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit. (Dat is overigens onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook al zo.)
In lid 22.3 wordt geregeld dat bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen niet mag verdwijnen, ook niet als er aan- en bijgebouwen worden gebouwd of als een tuin anders wordt ingericht. De parkeergelegenheid in het openbare gebied is namelijk afgestemd op de parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het opheffen van parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen leidt tot extra druk op de openbare ruimte. Deze regel geldt voor alle vormen van parkeergelegenheid, zoals een inpandige garage, een gebouwde garage aan of bij de woning en voor geheel of gedeeltelijk open parkeerplaatsen op het perceel bij de woning.

2.3 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.3.1 Inleiding op algemene bouwregels

In hoofdstuk 3 van de algemene regels wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De algemene regels over bouwen zijn in dat hoofdstuk opgenomen, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

In de regels over de functie (bestemming) die in hoofdstuk 2 van de regels staan kunnen ook regels staan over het bouwen, bijvoorbeeld over de hoogte van een gebouw of het bouwvlak waarbinnen een gebouw moet worden gebouwd. De gemeente toetst een vergunningaanvraag voor het bouwen ook aan die regels. Als een regel uit hoofdstuk 2 in strijd is met de algemene regels, gaat de regel in hoofdstuk 2 voor. Zie ook: paragraaf 2.3.2.

In dit bestemmingsplan is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2023 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.3.5. Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

2.3.2 Bouwactiviteiten in de zone 'overige zone - bouwen'

Inleidende bepalingen over het bouwen
De regel in lid 23.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven, meestal in het tweede lid. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren zullen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit bestemmingsplan te zijner tijd het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen.
Met de regel in lid 23.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is eigenlijk logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 23.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 23.2 moeten worden geweigerd.

Lid 23.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit bestemmingsplan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

2.3.3 Bijzondere regels over bouwen (artikel 31)

Lid 24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsten of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn staan die beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 24.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 30 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.3.4 Bouwen is toegestaan (artikel 32)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 25 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

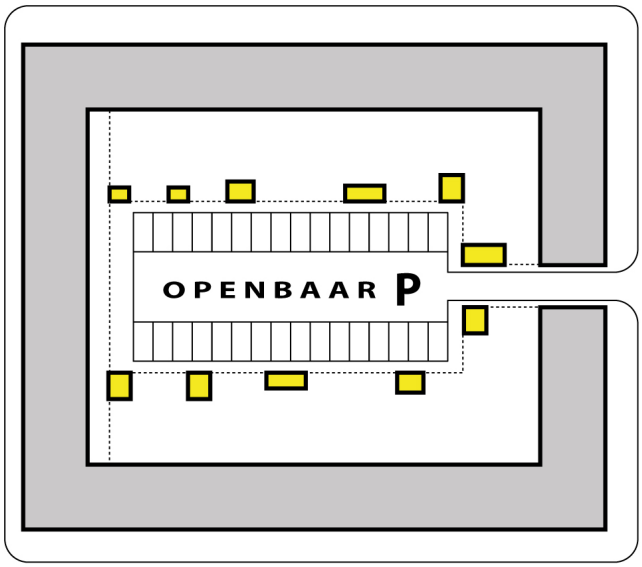
Het eerste lid, lid 25.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.6.4). De regel onder 2 spreekt voor zich. Het derde onderdeel verwijst naar bouwregels die gekoppeld zijn aan een functie (bestemming).

In lid 25.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 25.3 staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 26, lid 26.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie staat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

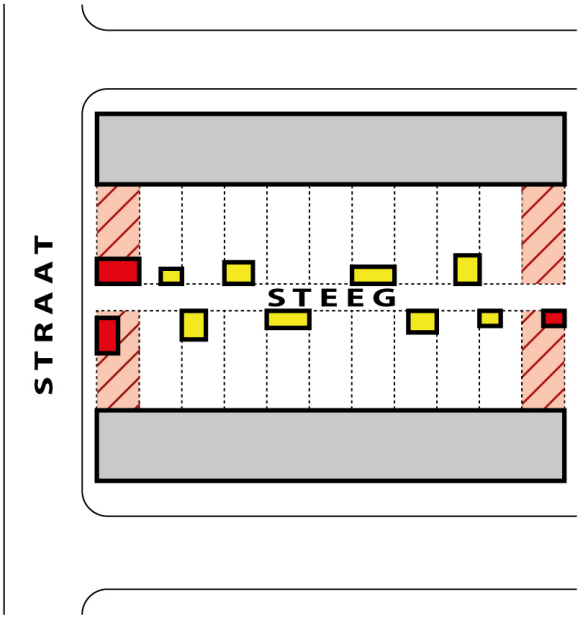
Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 25.1 en paragraaf 1.4.6.4). De voorwaarde waar lid 25.4 verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mag worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kunnen worden. De regels in lid 25.4 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 25.5 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond van de Wabo zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 25.5 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.3.5 Bouwen met een vergunning (artikel 33)

In artikel 26 staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Lid 26.1 Bouwen op locatie met aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit
De locatie-aanduiding [Waarde -] Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.
De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven moet op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten worden vermeld per locatie of adres worden aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.
Voorbeelden: de attentiezone Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie § ??6.2.1), beeldbepalende panden, ecologische verbindingszone.
Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone.
Per geval bekeken worden of er advisering nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering sneller nodig zijn dat bij een detail van een gevel die als kwaliteitskenmerk is beschreven.

Lid 26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 26.2 heeft net als artikel 25, lid 25.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 25, lid 25.2 mag op grond van lid 26.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 26.3 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Lid 26.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 26.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 26.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuwe hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw

hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

Als het hoofgebouw een deel is van lintbebouwing dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder c. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Voor het bouwen op een andere plek gelden extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 26.4 onder 2e, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder e, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Lid 26.4 onder 3, beeldbepalende panden
Verbouw of herbouw van een beeldbepalend pand is alleen toegestaan als de waarden die het pand beeldbepalend maken niet worden aangetast. Deze regel, die in lid 26.4 onder 3 is verwoord, blijft buiten toepassing als het beeldbepalende pand door een calamiteit verloren is gegaan.

Lid 26.5 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 26.5, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.6.4.
De regel in lid 26.5, onder 2, is bedoeld zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden of voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 26.6 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond

van artikel 37 nodig. Lid 26.6 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.3.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 34)

Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan hoort bij artikel 27 Bouwen met vergunning waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt. De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van het ontwerp van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel ? Bouwen is niet toegestaan een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel ? lid 1 buiten toepassing.

2.3.7 Slopen met vergunning (artikel 35)

Artikel 28 Slopen met vergunning

De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien.

2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

2.4.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 29)

Artikel 29 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 29.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In paragraaf 2.2.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 29.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 29.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat

dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regels onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder l maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.4.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 30

2.4.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 30 *gaan niet over het bouwen!*
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.4.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 30 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de

Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

2.4.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 30.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 30.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijkluidend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

Lid 30.1 Uniforme toepassing van regels over wonen
Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 30.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 30.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken
In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 30.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van

lid 30.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 30.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 30.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.4.3.6 en 2.4.3.9.

2.4.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 30 staat in lid 30.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 30.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 30.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 30.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.4.3.5).
De regel van lid 30.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 30.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 30.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 30.2, onder 3a, volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.”
Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

De activiteit wonen
De regels in lid 30.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 30 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 30.1 en in lid 30.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 30.2 regelt daarom onder 5 dat die

gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.
De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.4.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 30.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 30.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.4.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de beleidsregels van de Beleidsnotitie "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)".

2.4.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 30.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 30.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een

bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m^2.

De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in artikel [verwijzing naar artikel Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte] lid 4 onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

in de woning (regel onder c)	in het bijgebouw bij de woning		totaal (regel onder b)
	bijgebouw < of = 100 m^2 (regel onder d)	bijgebouw > 100 m^2 (regel onder e)	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m^2	maximaal 60 m^2	maximaal 60 m^2

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 30.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.4.3.7 Bedrijfsactiviteiten (artikel 39)

In artikel 32 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemmingsplan.

2.4.3.8 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen (artikel 40)

2.4.3.8.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.
De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.4.3.8.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.
In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.4.3.8.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.4.3.8.4 Vestiging in een pand met een detailhandelsbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.4.3.8.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologisch gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.4.3.8.6 Uitleg van de regels en de bijbehorende begrippen

Lid 33.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 33.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid ? regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 3 van lid 33.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.4.3.9 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 30.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur. De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van

een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw.

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

2.4.4 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 31 en 36)

In artikel 31 en 36 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 31 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 31 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca. Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200 m^2. Boven de grens van 1200 m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 36 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n

mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 36.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 36.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het horeca wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 36.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

De regel onder 6 sluit aan bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

2.4.5 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 35)

De regels in artikel *35* voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)
In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen worden in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.
Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit bestemmingsplan de regels die voor meer dan een functie gelden in een hoofdstuk met algemene regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 26, lid 26.6.

Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het bestemmingsplan op te nemen.

De regels van die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is afgesproken dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de hogere nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend om de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

In lid 38.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het bestemmingsplan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 38.2 en 38.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

2.6 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

2.6.1 Kappen, inleiding artikel 39

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.
In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 39.1 Vergunningplicht lid 2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.6.2 Vergunningplicht, lid 39.1

Lid 39.1 Vergunningplicht*: vergunningplicht voor kappen*
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 39.1 Vergunningplicht, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen

opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Lid 39.1 Vergunningplicht*, onderdeel 3*
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.6.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 39.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende

grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde
Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.6.4 Herplantplicht, lid 39.4

Herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen en struiken die vergelijkbaar zijn met de gevelde planten. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom of struik worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen of andere vormen van groen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom, struik of groen.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

2.6.5 Indieningseisen voor een vergunning, lid 39.5

De indieningseisen van lid 39.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.6.6 Bebouwingscontour Houtkap, lid 39.6

In lid 39.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.6.7 Herplantplicht zonder vergunning, 39.7

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.6.8 Overgangsrecht, lid 39.8

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.7 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 40 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder

voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 41 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.8 Bijlagen bij de regels

2.8.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Deze lijst wordt toegelicht in bijlage 2 die bij de regels is opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

2.8.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken.
Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Plangebied

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit-m.e.r. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is een milieueffectrapport of (vormvrije)m.e.r.-beoordeling niet nodig.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken wordt gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.
In het plangebied gaan geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Vanuit een gezondheidsperspectief is het daarom van belang dat omgevingsfactoren niet zorgen voor een verslechtering van de gezondheid van bewoners.
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en daarbij draagt dit bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Visie Water en Riolering' en de Visie vastgesteld.

De Visie Klimaatadaptatie geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen.

Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.

Water en droogte zijn onderdelen uit de Visie Klimaatadaptatie, voor deze aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken die gaan over het aspect water

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw.
- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Onderzoek en conclusie

Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.
Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden.

3.5 Thematisch onderzoek

3.5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en voorziet niet in ontwikkelingen en/of functieveranderingen mogelijk, waardoor geen noodzaak bestaat om bodemonderzoek uit te voeren. Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan zodoende niet in de weg. Bij eventuele wijzigingen in functie en/of gebruik is een (her)beoordeling noodzakelijk en dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

3.5.2 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidszones vastgesteld rondom industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' (de zogenaamde grote lawaaimakers). Een geluidszone bestaat uit het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezoneerde industrieterrein zelf en eventuele bedrijfswoningen op het industrieterrein gelden geen geluidsnormen.

Onderzoek en conclusie

Rondom het plangebied zijn verschillende gezoneerde industrieterreinen aanwezig (zie figuur 3.1). Ten zuiden ligt het industrieterrein 'Laaggraven, Liesbosch' (te Nieuwegein), ten westen het industrieterrein 'Hooggelegen' en ten oosten de 'Hulpwarmtecentrale Kanaleneiland'. Delen van het plangebied liggen binnen een geluidszone. Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd binnen de geluidszones, derhalve is akoestisch onderzoek niet nodig. Het aspect industrielawaai staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.



Figuur 3.1 overzicht zones industrielawaai (bron: utrechtmilieu.nl)

3.5.3 Luchtkwaliteit

Kader

Plannen moeten voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Hiermee wordt meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor PM_1 en $PM_{0,1}$ zijn geen wettelijke grenswaarden of WHO-advieswaarden beschikbaar. De wettelijke grenswaarden en WHO advieswaarden van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen wanneer de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Plangebied

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

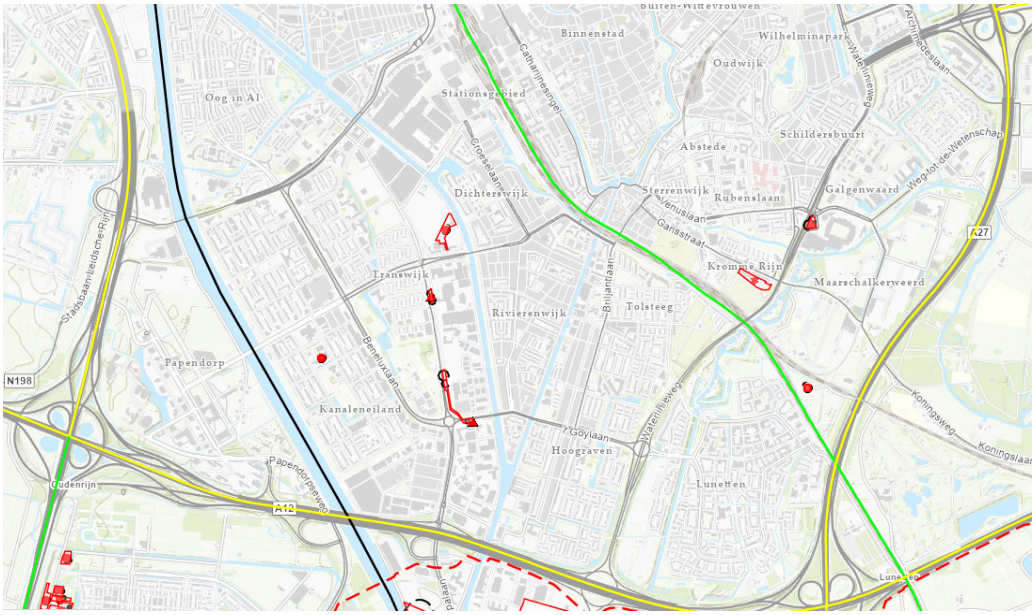
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de wetgeving staan twee zaken centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Onderzoek

Als gevolg van het plan veranderd de externe veiligheidssituatie niet. Hieronder wordt de externe veiligheidssituatie van het plangebied beschreven:

Volgens de risicokaart liggen er binnen het plangebied en in de directe omgeving verschillende risicobronnen (zie figuur 3.2). Er is sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren, de A2 en de A12, tevens zijn de Ravensveldseweg en enkele afslagen van de A12 aangewezen als regionale transportroute voor gevaarlijke stoffen. Langs de A12 loopt ook het tracé van een DPO buisleiding voor het transport van kerosine. Daarnaast wordt over het spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren gevaarlijke stoffen vervoerd. Het Amsterdam-Rijnkanaal maakt onderdeel van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er verschillende risicovolle inrichtingen in en om het plangebied. In het plangebied ligt Medicort Sportmedisch centrum, net buiten het plangebied liggen het BP Tankstation Beneluxlaan (LPG), Q8 Tankstation Europalaan, Nuon Power Generation Kanaleneiland.



Figuur 3.2 uitsnede risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Het Medicort Sportmedisch centrum is geen BEVI inrichting en vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plan. Wel dient het bedrijf te voldoen aan het activiteiten besluit. Hiermee is de veiligheidssituatie geborgd en in het plangebied aanvaardbaar.

BP Tankstation Beneluxlaan (LPG) en Q8 Tankstation Europalaan liggen. Binnen de PR 10^{-6} contour van de tankstations liggen in het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Met het plan worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. De tankstations vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

Nuon Power Generation Kanaleneiland is geen BEVI inrichting. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren van de Nuon Power Generation Kanaleneiland op basis van de risicokaart. Het plan is consoliderend van aard en er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. Op het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen wijzigingen. De Nuon Power Generation Kanaleneiland vormt geen belemmering voor het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren

Het spoortraject Breukelen - Betuweroute Meteren loopt deels door het oostelijk deel van het plangebied. De PR 10^{-6} contour is 0 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) objecten aanwezig, . Het groepsrisico ligt op basis van de QRA Kruisvaartkade (Royal HaskoningDHV, 2017) ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien met het plan de externe veiligheidssituatie niet veranderd blijft het groepsrisico gelijk.

A2

Ten westen van het plangebied ligt de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10^{-6} contour van is 0 meter waar het plangebied buiten valt. Op basis van de beschouwing externe veiligheid voor het bestemmingsplan Papendorp-Noord (Anteagroup, 2022) ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.

A12

Ten zuiden ligt de A12 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10^{-6} contour is 25 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, ook worden met het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen de PR 10^{-6} contour. Op basis van het onderzoek externe veiligheid A12 Holland Casino Utrecht (Aviv, 2016) is met de komst van het casino het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde komen te liggen. van 0,89 naar 1,65 keer de oriëntatiewaarde. Het dichtstbijzijnde planologisch mogelijke (beperkt) kwetsbare object binnen het plan ligt op circa 300 meter vanaf de rand van de transportroute. Gezien de ligging verder dan 200 meter gelden in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik en volstaat een beknopte verantwoording groepsrisico.

Binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn

Aan de westrand van het plangebied ligt het Amsterdam-Rijnkanaal dat onderdeel is van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De transportroute heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter waarbinnen geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zoals aangegeven in het bestemmingsplan ' Centrum kanaleneiland, deelgebied 4 en 5' (2016).

Buisleidingen

Ten zuiden van de A12 ligt een DPO buisleiding (8 inch, 80 bar voor transport van K2 en K3). De buisleiding heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter waar het plangebied buiten valt. Het invloedsgebied is 31 meter waar het plangebied buiten valt. De buisleiding is niet relevant voor het plangebied.

Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft daarom geen gevolgen voor het PR of (de hoogte van) het GR. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied (1% letaliteitscontour) van alle hiervoor genoemde transportroutes en inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Verantwoording groepsrisico

De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Kanaleneiland is een 'echt' eiland dat wordt omringd door water. In geval van een calamiteit kan gebruik gemaakt worden van een van de vele bruggen die Kanaleneiland verbinden met andere delen van Utrecht. Door de goede spreiding van deze bruggen (van noord naar zuid) is het mogelijk om het plangebied op allerlei punten zowel in oostelijke als westelijke richting te ontvluchten, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Kanaleneiland heeft een gedegen wegennetwerk. De belangrijkste hoofdwegen zijn de Beneluxlaan en Europalaan/Overste den Oudenlaan, Dominee M.L. Kinglaan/Weg der Verenigde Naties, Bevrijdingslaan/Kon. Wilhelminalaan. De straten binnen het netwerk van hoofdwegen bevatten een overzichtelijke gridstructuur met weinig tot geen eenrichtingsverkeer of doodlopende straten. Een mogelijke brand of calamiteit kan via meerdere aanvalswegen geblust worden. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in vier richtingen waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Het plangebied bestaat uit een stedelijk gebied met voornamelijk woningen. . De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel

beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Het voor het groepsrisico maatgevende scenario is een zogenoemde BLEVE. De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit plan. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van verschillende inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet toenemen. Uit de verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

3.5.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies , wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en beoogt de planologische situatie vast te leggen zoals die nu reeds is vastgelegd in verschillende beheersverordeningen. Aangezien er sprake is van een bestaande (reeds vergunde) situatie wordt deze als acceptabel geacht. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5.6 Water

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Visie Water en Riolering' en de Visie vastgesteld. De visie 'Water en Riolering' bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie voor het thema water en riolering. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.
Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat inrichting van de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen maar ook voor bijvoorbeeld een gescheiden rioleringssysteem in de ondergrond.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt als deze niet wordt hergebruikt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen, het groen kan bijvoorbeeld verlaagd worden aangelegd zodat het hemelwater hier naar toe kan stromen en naast bergen ook infiltreren. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden:

1. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken.
2. regenwater stroomt oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie zoals verlaagd groen of wadi;
3. Als bovengrondse infiltratie niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen.
4. als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar een infiltratievoorziening mag het direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
5. Pas als ook niet direct op het oppervlaktewater kan worden geloosd, mag het worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte

- Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:
- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater gerekend over het hierop aangesloten verharde oppervlak (incl. dakvlakken) worden vastgehouden in de daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Het heeft de voorkeur om het groen zodanig in te richten dat deze geschikt is om water in te laten infiltreren. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.

Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”. Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

3.5.6.1 Watertoets

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen (d.d. 9 juni 2020) via www.dewatertoets.nl voor het project BP Kanaleneiland. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

Consoliderend plan

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m^2 in stedelijk gebied en/of 1000m^2 in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

Kansen om het watersysteem te verbeteren

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Het hoogheemraadschap adviseert bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient schoon hemelwater niet afgevoerd te worden naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie hierover is te vinden op ruimtelijkeadaptatie.nl

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft geen (negatieve) gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.5.6.2 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.5.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Concrete ontwikkelingen worden niet voorzien. Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Bij aanvragen van omgevingsvergunningen zal getoetst moeten worden aan de voorwaarden van de Wet natuurbescherming, de provinciale verordening Natuur en landschap (Provincie Utrecht 2017) en de gemeentelijke soortenlijst.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland of ander beschermd gebied, zoals Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische natuurreservering (zie figuur 4.4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 10 km ten noorden van het plangebied en betreft de Oostelijke Vechtplassen. Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft derhalve geen (negatieve) gevolgen voor de beschermde natuurgebieden en geen (negatieve) gevolgen voor eventuele aanwezige beschermde planten- en diersoorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.8 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een

structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Algemene regeling voor archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen regels op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In dit Chw bestemmingsplan voor De Meern-Noord, Maximapark nemen we deze regeling voor archeologie ook op (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 2-6), zie hiervoor artikel [Bescherming van Archeologische waarden] van de planregels.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verbeelding van dit bestemmingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend

is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk gebied van hoge archeologische waarde en gebied van archeologische verwachting. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.6 Kabels en leidingen

In het plan is een verbod opgenomen voor grondwerk op de locaties die binnen de belemmeringenstrook van de gasleidingen die in Kanaleneiland en Transwijk liggen. Hetzelfde geldt voor de rioolleiding, de hoofdwaterleiding, brandstofleiding en de waterkering die in het gebied liggen. Dit betekent dat verschillende grondwerk alleen met een vergunning mogen worden uitgevoerd en na voorafgaand advies van de leidingbeheerder.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd.
Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.

Prorail heeft aangegeven dat de verwijzingen van de regels uit paragraaf 2.2 tot en met 2.4 niet overeenkomen met de regels. Dit is aangepast. Verder gaf Prorail aan dat op twee locaties op de verbeelding de bestemming 'Verkeer - Openbaar vervoer' is opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail heeft daarom verzocht om de bestemming “Verkeer - Openbaar vervoer” te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer”. Dit is aangepast. Verder heeft de Veiligheidsregio Utrecht een viertal opmerkingen aangedragen. Deze opmerkingen gingen over het aanvullen en uitbreiden van de paragraaf over externe veiligheid. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf uitgebreid.

3.9 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.10 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand. NL.IMRO.0344.BPCHWKANALENTRANSW-VA01.gml.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3726
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	10
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Wittevrouwen
ID	3932
Behandelend ambtenaar	Voortman, Maarten
Telefoon	0614873692
E-mail	m.voortman@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Noordoost
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Kenmerk	11557394
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen te verwerken.

2. Het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied met regels die op de nieuwe standaarden gebaseerd zijn. Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2024.

Context
Aanleiding
In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Door de beheersverordening om te zetten naar een bestemmingsplan met regels die op de nieuwe standaarden gebaseerd zijn, wordt de transitie naar het omgevingsplan voor Utrecht eenvoudiger.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beslistermijn
Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Juridisch gezien is vaststelling van het bestemmingsplan voor deze datum niet een vereiste. Een spoedige vaststelling maakt de transitie naar het omgevingsplan voor Utrecht wel eenvoudiger en overzichtelijker.

Beoogd effect
Met het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordening. De regeling draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet. Het gebied is een laagdynamisch woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke, horeca en culturele functies.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met de brief over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.

Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met de brief over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op dit bestemmingsplan heeft de raad conform dezelfde systematiek op 4 februari 2021 het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld (agendapunt 11) en vervolgens op 8 juni 2023 het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (agendapunt 15) en op 21 september 2023 het Chw bestemmingsplan Tuindorp (agendapunt 10). Deze plannen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en hier staat waarom dit wel of niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u>
	Er zijn 13 zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Zo is bijvoorbeeld voor twee locaties de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar 'Wonen' waardoor het mogelijk wordt de begane grond ook als woning te gebruiken. Alle wijzigingen staan in het vaststellingsrapport. *Kinderdagverblijf Gildstraat 91A* Zowel de zienswijze van de eigenaar als van de omwonenden geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De eigenaar wil dat het nieuwe bestemmingsplan het kinderdagverblijf mogelijk maakt en de omwonenden willen dat juist niet. Kern van de gemeentelijke reactie is dat op basis van de bestaande gebruiksmogelijkheden van de geldende beheersverordening, de aanvraag omgevingsvergunning voor een kinderdagverblijf op 31 augustus 2023 is verleend. Nu ter plekke al een kinderdagverblijf is toegestaan en de feitelijke vestiging aanstaande is, is het goed verklaarbaar en passend dat ook in het nieuwe bestemmingsplan hierin wordt voorzien. Dit geeft dan ook geen aanleiding om een andere functie voor het perceel te overwegen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u>
	In het vaststellingsrapport staat welke ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn ter verduidelijking en verbetering van het plan. Zo is bijvoorbeeld aan de noordkant van het plangebied het plangebied uitgebreid met een strook grond langs het spoor langs de Kögllaan tussen de Kapteynlaan en de Kardinaal de Jongweg. De strook ligt tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen Voordorp en Tuindorp. De beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' uit 2017 geldt voor de locatie. De functie 'Verkeer – Railverkeer' is aan deze strook toegekend in overstemming met het huidige en toegestane gebruik. Door het toevoegen van deze strook aan het plangebied gaat ook hier een actuele regeling gelden die eenvoudiger is over te zetten naar het Utrechtse omgevingsplan. Ook is naar aanleiding van zienswijze 5 aan de locatie van het bedrijfspand op het binnenterrein achter het perceel Bouwstraat 45 de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend. Ambtshalve is bij de locatie daarbij de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met beheersverordening, die ter plaatste detailhandel toestaat op de begane grond. Daarbij zijn ook de regels van de bijzondere wijkfunctie verbeterd en verduidelijkt. Een onderdeel hiervan is het schrappen van de aanduiding 'kantoor' op de locatie Hengeveldstraat 27 en 29 (RTV Utrecht) omdat met de aangepaste redactie van het artikel administratieve werkzaamheden al standaard tot de mogelijkheden behoort. Het toekennen van de bijzondere wijkfunctie is ook ambtshalve gedaan voor het binnenterrein aan de Gildstraat 91A. Bij de behandeling van zienswijze 3 over de vestigingsmogelijkheden van een kinderdagverblijf is ambtshalve namelijk geconstateerd dat het toevoegen van de woonfunctie aan de locatie niet in overeenstemming is met het beleidsarm omzetten van de geldende rechten van de beheersverordening. Het kinderdagverblijf blijft toegestaan in de bijzondere

	wijkfunctie. Ook is ambtshalve de aanduiding ‘detailhandel’ aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de beheersverordening, die ter plaatste detailhandel toestaat op de begane grond. Op een aantal locaties stond het ontwerpbestemmingsplan geen woningen op de begane grond toe omdat op deze locaties de functie ‘Werken in de wijk’ was toegekend. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door aan de locaties de aanduiding ‘Wonen’ toe te voegen zodat in overeenstemming met de geldende rechten van de beheersverordening het alsnog mogelijk wordt gemaakt om de begane grond als woning te gebruiken. Verder is bijvoorbeeld het woord ‘uitsluitend’ toegevoegd in het artikel van de woonfunctie om duidelijker te maken dat op de locaties met de aanduiding ‘garagebox’ geen woningen zijn toegestaan. Een andere wijziging is het verwerken van de amendementen over de herplantplicht bij het kappen van bomen die de gemeenteraad heeft aangenomen bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Ook is de peildatum voor het overgangsrecht in artikel 31 conform het Besluit ruimtelijke ordening aangepast waarbij het woord ‘vaststelling’ is gewijzigd in ‘inwerkingtreding’. Alle ambtshalve wijzigingen staan in het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.
Argumenten	
2.1	Het bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van de nieuwe termen, door de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.
	Het bestemmingsplan is een van de laatste gebieds-omzettingsbestemmingsplannen in de aanloop naar de Omgevingswet en sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. Het plan zet de geldende beheersverordening om naar een bestemmingsplan en sluit aan op de systematiek die hiervoor in de bestemmingsplannen ‘Veldhuizen, De Meern’, ‘Voordorp-Voorveldsepolder’, ‘Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark’, ‘Tuindorp’ en het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van “activiteiten” (in de Wet ruimtelijke ordening: “gebruik”) centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in de nieuwe opzet heeft geleid tot een vermindering van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau is aangetast.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan omdat het geen bouwplan mogelijk maakt zoals dit is omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd moeten worden in het plan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl.
Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. In de

publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden beroep kunnen instellen. Het bestemmingplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld. Het plan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 13 zienswijzen binnengekomen bij de raad. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de zienswijzen gaan indieners onder andere in op de bouwhoogte van percelen, de aanwezigheid van een kinderdagverblijf en er worden enkele verzoeken gedaan voor een functieverandering. Op onderdelen geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals het aanpassen van de functie ‘Werken in de wijk’ naar wonen. In het vaststellingsrapport staat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op haar zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport behorende bij het bestemmingsplan.

Bijlagen informatief

- Pdf bestemmingsplan.
- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSGEGEVENS).

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

13 november 2023

1 INLEIDING 3

1.1 PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.3 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3

2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4

2.1 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN 4
2.2 ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN 4
2.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 4
2.4 PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING 4
2.5 BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN 4

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5

3.1 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN 5
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 6

4 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 8

ZIENSWIJZE 1 8
ZIENSWIJZE 2 9
ZIENSWIJZE 3 10
ZIENSWIJZE 4 12
ZIENSWIJZE 5 13
ZIENSWIJZE 6 14
ZIENSWIJZE 7 14
ZIENSWIJZE 8 15
ZIENSWIJZE 9 15
ZIENSWIJZE 10 16
ZIENSWIJZE 11 16
ZIENSWIJZE 12 17
ZIENSWIJZE 13 18

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en omvat de wijk Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het Ooglijdersgasthuis aan de F.C. Dondersstraat 65, en het voormalige KPN-gebouw aan de van Esveldstraat 31 liggen weliswaar in de wijk Wittevrouwen maar vormen geen onderdeel van het plangebied van dit Bestemmingsplan. Het plangebied heeft de volgende grenzen: aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de noordoostzijde de Maliebaanspoorlijn, aan de oostzijde de Sartreweg, aan de zuidoostzijde de Berekuil, aan de zuidzijde de Biltstraat, aan de westzijde de Wittevrouwensingel en aan de noordwestzijde de Kleinesingel die overloopt in de Blauwkapelseweg. De buurt Buitenwittenvrouwen ten zuiden van de Biltstraat wordt vaak als één geheel gezien met Wittevrouwen maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is vooral een woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies. Zo zijn er een paar grotere maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met functiemenging waaronder kleinschalige horeca en culturele functies zoals langs de Bekkerstraat, Bouwstraat, Bollenhofsestaat en aan de grenzen van het plangebied langs de Biltstraat, Kleinesingel en de Blauwkapelseweg.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan zo veel mogelijk het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden overneemt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (onder andere als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het bestemmingsplan sturen aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 13 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie met conclusie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, ‘ambtshalve’ of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo’n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zienswijze 1, 2 en 3
De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4
Bijlage 11 (kaarten bestaande hoogten) is uit het bestemmingsplan verwijderd omdat de kaarten geen directe functie hebben voor de regels en omdat de kaarten tot verwarring leiden.

Zienswijze 5
Het bestemmingsplan is aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen.

Zienswijze 6
Zie zienswijze 5.

Zienswijze 7
Zie zienswijze 11.

Zienswijze 8
Voor de locatie Gildstraat 50/50A is de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar de functie 'Wonen' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werken in de wijk'. Hierdoor wordt het mogelijk om de begane grond ook als woning te gebruiken.

Zienswijze 9A
Voor de locatie Bouwstraat 30 is de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar de functie 'Wonen' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werken in de wijk'. Hierdoor wordt het mogelijk om de begane grond ook als woning te gebruiken.

Zienswijze 9B
Zie zienswijze 5.

Zienswijze 10
Zie zienswijze 5.

Zienswijze 11
De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit om terrassen planologisch mogelijk te maken die voldoen aan de Horecaverordening en het Terrassenreglement: "het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement."

Zienswijze 12
Zie zienswijze 5.

Zienswijze 13
Voor de locatie Sint Janshovenstraat 1a is de functie 'Wonen' aangepast naar de functie 'Bijzondere wijkfunctie'. Hiermee is het mogelijk om het pand bedrijfsmatig te gebruiken zoals indiener vraagt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Aan de noordkant van het plangebied is het plangebied uitgebreid met een strook grond langs het spoor langs de Kögllaan tussen de Kapteynlaan en de Kardinaal de Jongweg. De strook ligt tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen Voordorp en Tuindorp. De beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' uit 2017 geldt voor de locatie. De functie 'Verkeer – Railverkeer' is aan deze strook toegekend in overstemming met het huidige en toegestane gebruik. Door het toevoegen van deze strook aan het plangebied gaat ook hier een actuele regeling gelden die eenvoudiger is over te zetten naar het Utrechtse omgevingsplan.

Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in het bestemmingsplan verwerkt (in lid 4 en 7 van artikel 36) en de toelichting is hierop aangepast.

In lid 3 van artikel 28 onder 3 van het ontwerpbestemmingsplan is verwezen naar de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Dit is veranderd in "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", omdat deze regels inmiddels zijn aangepast. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

In het ontwerpbestemmingsplan staat bij lid 2 van artikel 28 onder 5a "als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen". In de inmiddels gewijzigde Huisvestingsverordening is dit aangepast naar drie personen. Onderdeel 5a is hierop aangepast.

In artikel 30 is onderdeel 3 van lid 2 geschrapt omdat dit een regel is die uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht voortkomt en deze regel niet bedoeld is voor bestemmingsplannen die na dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

Per abuis is in artikel 37 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 37 is hierop aangepast.

De aanduidingen met de archeologische verwachtingswaarde waar in artikel 35 (Bescherming van archeologische waarden) naar wordt verwezen, waren niet op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze aanduidingen zijn alsnog toegevoegd.

In lid 2 van artikel 15 (Wonen) is in de onderdelen 2, 3 en 4 de zinsnede 'in een woning' aangepast naar 'op locaties met de aanduiding' om te verduidelijken dat er niet een woning aanwezig moet zijn om de met de aanduidingen toegestane functies te mogen uitvoeren.

In artikel 15 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan. In lid 15.2 onderdeel 5 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat op de locaties geen woningen zijn toegestaan.

De functie 'Werken in de wijk' van het adres Poortstraat 22 is aangepast naar de functie 'Wonen' in overleg met de eigenaar van het pand omdat het pand al sinds 1994 in gebruik is als woning.

Op een aantal locaties stond het ontwerpbestemmingsplan geen woningen op de begane grond toe omdat op deze locaties de functie 'Werken in de wijk' was toegekend. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door aan de locaties de aanduiding 'Wonen' toe te voegen zodat in overeenstemming met de geldende rechten van de beheersverordening het alsnog mogelijk wordt gemaakt om de begane grond als woning te gebruiken.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht is aangepast om de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht Oost beter en duidelijker te regelen.

In de functie Water is ter plaatse van de drie bestaande woonboten in de Stadsbuitengracht de aanduiding ‘woonbotenligplaats’ toegevoegd. Tevens is in de regels toegevoegd dat in de woonboot op het adres Wittevrouwensingel 206 een horecavestiging is toegestaan in de categorie D2 of D3 om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning aan Stichting Culture Boat voor het exploiteren van een horecazaak (de bestaande coffeeshop).

In lid 3 van artikel 9 (activiteiten die niet mogen) is in onderdeel 1 na overleg met het bestuur van de gemeenschappelijke tuin ‘Bikkershof’ de zinsnede ‘of in stand houden’ geschrapt zodat duidelijk is dat de bestaande bouwwerken zoals de aanwezige plantenkas en kippenhok mogen blijven staan.

Naar aanleiding van zienswijze 5 is aan de locatie van het bedrijfspand op het binnenterrein achter het perceel Bouwstraat 45 de functie ‘Bijzondere wijkfunctie’ toegekend. Ambtshalve is bij de locatie daarbij de aanduiding ‘detailhandel’ aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met beheersverordening, die ter plaatste detailhandel toestaat op de begane grond. Daarbij zijn ook de regels van de bijzondere wijkfunctie verbeterd en verduidelijkt. Een onderdeel hiervan is het schrappen van de aanduiding ‘kantoor’ op de locatie Hengeveldstraat 27 en 29 (RTV Utrecht) omdat met de aangepaste redactie van het artikel administratieve werkzaamheden al standaard tot de gebruiksmogelijkheden behoort. Ambtshalve is de bijzondere wijkfunctie ook toegekend aan het binnenterrein aan de Gildstraat 91A waarbij ook de aanduiding ‘detailhandel’ is toegevoegd. Bij de behandeling van zienswijze 3 over de vestigingsmogelijkheden van een kinderdagverblijf is ambtshalve namelijk geconstateerd dat het toevoegen van de woonfunctie aan de locatie niet in overeenstemming is met het beleidsarm omzetten van de geldende rechten van de beheersverordening. Het kinderdagverblijf blijft toegestaan binnen de bijzondere wijkfunctie.

Verder zijn in de regels en toelichting van het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele en kennelijke verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het opnemen van betere kruisverwijzingen zodat dit de raadpleegbaarheid verbeterd en het op correcte wijze opnemen van de namen van de functieaanduidingen in de regels zodat deze in overeenstemming zijn met de verbeelding (plankaart) en de wettelijk bepaalde normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen zoals opgenomen in het SVBP 2012.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Waarom nu?
Indiener geeft een inleiding op zijn zienswijze waarbij hij toelicht hoe hij in het bezit is gekomen van het papieren bestemmingsplan. Vervolgens stelt hij enkele vragen. Zijn eerste vraag is waarom er nu een nieuw bestemmingsplan komt. Indiener vermoedt dat de reden voortkomt uit 3 gedachten: 1. Formele invulling van een wettelijke verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), 2. Vooruit lopen op de nog goed te keuren Omgevingswet en 3. de 'klant' van dienst zijn door zonder vragen te stellen de procedure te volgen. Maar het zou volgens indiener ook zo kunnen zijn dat het efficiënt is om nu alvast een Chw bestemmingsplan te maken, in een wijk waar toch niet veel gebeurt. Verder geeft indiener aan dat het nieuwe bestemmingsplan het eerste bestemmingsplan voor Wittevrouwen is dat op basis van de Wro is opgesteld.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan is een omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Zo ontstaat, nadat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, een betere overgang naar het Utrechtse omgevingsplan dat per die datum gaat gelden. Deze omzetting gebeurt (mede) op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar het doel is om beter voorbereid te zijn op de nieuwe Omgevingswet. De wettelijke procedure doorlopen omdat dit nu eenmaal de wettelijke procedure is, vormt voor ons dus geen aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor efficiency-voordelen, al kunnen die na de tijd wel optreden omdat de regels voor de stad uniformer zijn. Het klopt dat dit, zoals indiener stelt, het eerste bestemmingsplan voor Wittevrouwen is dat op basis van de Wro is opgesteld. Wel is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 2006 voor Wittevrouwen een bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is de in 2016 vastgestelde beheersverordening ook een instrument op basis van de Wro.

Waarom nodig?
Indiener vraagt wat er eigenlijk nodig is in deze wijk en verwijst daarbij met een weblink naar de Wet ruimtelijk ordening.

Gemeentelijke reactie
Zoals bij punt 1 uitgelegd, is het voor de wijk gewenst dat de geldende beheersverordening wordt omgezet naar een bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan wordt op grond van de Wet ruimtelijk ordening vastgesteld.

Beperking in denken?
Beperkt dit nieuwe bestemmingsplan het denken en werken aan meer verbindingen tussen burgers onderling en de gemeente, zo vraagt indiener zich af. Aan de ene kant denkt indiener van niet: het ontwerpbestemmingsplan zit vol met nieuwe regelgeving. Ook wordt het volgens hem onduidelijke principe van flexibel bestemmen gehanteerd. Indiener stelt dat dit het voor een wethouder mogelijk maakt om ruimte te geven aan meer verbinding in de wijk. Aan de andere kant is het bestemmingsplan voor hem een 'juridische mist': 51 pagina's zonder samenvatting of leeswijzer. Het lijkt indiener of legaal wordt gemaakt, wat illegaal is. Indiener vraagt waar het dan om gaat en of wijkbewoners en ondernemers daarover geïnformeerd worden. Indiener concludeert vervolgens dat het ontwerpbestemmingsplan een poging is om indiener af te poeieren. Hij vraagt hoe hij de gemeente in de meedenkstand krijgt.

Gemeentelijke reactie
Bij punt 1 hebben we uitgelegd dat het bestemmingsplan vooral een omzetting van de geldende beheersverordening uit 2016 is. De omzetting wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo

min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het bestemmingsplan zitten geen 'verborgen' legalisaties zoals indiener verwacht. Volgens ons zijn deze doelen in het bestemmingsplan duidelijk verwerkt en ook goed uitgelegd in de toelichting bij het bestemmingsplan. In het kader van de wettelijke procedure konden bewoners en ondernemers kennis nemen van het nieuwe bestemmingsplan en daarop ook reageren. Reacties worden betrokken in de besluitvorming en daarbij is bekeken of aanpassingen nodig of gewenst zijn; van 'afpoeieren' is geen sprake.

Wat kan ik ermee?
De procedure voor het bestemmingsplan is volgens indiener geschikt om burgers, bedrijven en instellingen wakker te maken. Volgens hem kunnen die dan aangeven wat in Wittevrouwen nodig is, juist vooruitlopend op een omgevingsplan. De wijkadviseur zou hierin een rol kunnen vervullen, aldus indiener. Indiener wil dan ook een bijdrage leveren. Indiener roept burgemeester en wethouders op deze gedachte van indiener te ondersteunen en aan te geven langs welke weg dit kan worden bereikt.

Gemeentelijke reactie
De manier om op het bestemmingsplan te reageren was door het indienen van een zienswijze. Wij hebben daar de mogelijkheden voor geboden en indiener heeft van die mogelijkheid gebruikt gemaakt evenals diverse buurtbewoners. Op die manier hebben buurtbewoners hun waardevolle bijdrage aan het traject gegeven. De wensen en bedenkingen van de indieners van de zienswijzen betrekken wij bij het nemen van een besluit over de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Kinderdagverblijf Gildstraat 91A
Indiener is eigenaar van de Gildstraat 91A en geeft aan dat het pand wordt verbouwd tot kinderdagverblijf. Indiener geeft aan dat de geldende beheersverordening het gebruik van het pand als kinderdagverblijf toestaat en dat dit niet meer is toegestaan op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Indiener vraagt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Gemeentelijke reactie
In overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden op basis van de beheersverordening is een kinderdagverblijf toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen. Het is daarom niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen om het kinderdagverblijf mogelijk te maken.

Zienswijze 3 gaat ook in op het gebruik van de locatie als kinderdagverblijf. Voor een uitgebreider antwoord waarom het niet nodig is om het bestemmingsplan aan te passen, wordt naar de gemeentelijke reactie van zienswijze 3 verwezen.

Voor de locatie van indiener zijn er ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan om de regels meer in overeenstemming met de regels van de beheersverordening te brengen. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport zijn deze wijzigingen toegelicht.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Gemeentelijk Beleid

Indieners missen in de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen een toetsing aan het gemeentelijke beleid dat zij relevant vinden. Zij verwijzen naar diverse ambities en uitgangspunten die volgens de indieners vast zijn gelegd in het gemeentelijke beleid. Het gaat hun om ambities en uitgangspunten op het gebied van vergroenen, verdichten, gezond stedelijk leven en klimaatadaptatie. Indieners concluderen dat bij het maken van het bestemmingsplan de belangrijkste ambities van de gemeente niet zijn meegenomen. Ook is niet onderbouwd waarom de gemeente geen verdere invulling geeft aan haar ambities, aldus indieners. Volgens indieners is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een goed en logisch moment om de diverse beleidsdoelen te laten leiden tot veranderingen. Nu wordt volgens indieners gesproken over een beleidsneutrale omzetting van de geldende beheersverordening. Dat terwijl, zo stellen zij, de gemeente hun op een ander vlak juist aanmoedigt om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Door dit alles vinden indieners dat de belangen van de bewoners voor een betere leefomgeving en aanpassingen van de woonomstandigheden aan het veranderende klimaat onvoldoende een plek krijgen in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Zo ontstaat, nadat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, een betere overgang naar het Utrechtse omgevingsplan dat per die datum gaat gelden. De beleidsarme omzetting wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden (de bestaande rechten van perceelseigenaren). Daarom leiden de gemeentelijke beleidsdoelen, waaraan indieners refereren, niet tot nieuwe inzichten over het toekennen van functies en de daarbij horende regels in dit nieuwe bestemmingsplan.

Dat betekent niet dat al het gemeentelijke beleid niet van toepassing is op de vlakken die indieners noemen. Dit beleid krijgt uitvoering op een andere manier, bijvoorbeeld bij de afweging over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Gildstraat 91A

Woningen aan de Dadelstraat, Palmstraat, Bekkerstraat en Gildstraat omsluiten een binnenterrein met daarop een bedrijfsgebouw. Dat terrein betreft de Gildstraat 91A en is toegankelijk via een onderdoorgang onder de woning aan de Gildstraat 91A Bis. Op het terrein was van origine een garagebedrijf en een tankstation aanwezig, aldus indieners.

In de buurt rondom het binnenterrein leeft, volgens indieners, al langer de wens om op het terrein een gemeenschappelijke tuin in te richten. Volgens hen biedt dat, een rustige plek in de wijk, een oplossing voor de toegenomen druk op de leefomgeving. Indieners geven aan dat zij daarover overleg hebben proberen te voeren met de vorige eigenaar. Die besloot echter, eind 2022, het perceel te verkopen aan een partij die hier een kinderdagverblijf wil starten. Daarvoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en in dat kader hebben de indieners ook vragen gesteld.

Het kinderdagverblijf leidt volgens indieners tot nog meer druk op de leefbaarheid in een binnenterrein dat als een klankkast werkt en waar het nu soms al zoeken is naar een leefbaar evenwicht voor de omwonenden. Vanwege deze ontwikkelingen, is het initiatief voor een gemeenschappelijke binnentuin weer gaan leven bij hen. Voor het perceel zien indieners drie redenen die maken dat de functie van het terrein niet beleidsneutraal omgezet kan worden in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen:

- De situatie op het perceel is volgens indieners inmiddels zo veranderd dat opnieuw afgewogen moet worden welke functies hier toegestaan kunnen worden. Een gegeven voor indieners daarbij is dat de woning 91A Bis inmiddels is afgesplitst van de rest van het perceel.

- Voor een goed evenwicht tussen de woon- en werkfuncties van de wijk vinden indieners het een noodzakelijke voorwaarde dat de betreffende ondernemer op hetzelfde perceel woont bij bedrijven die vallen in de activiteit 'werken in de wijk'. Dat blijkt voor indieners niet eenduidig uit het ontwerpbestemmingsplan. Naar de mening van indieners kan een kinderdagverblijf zich alleen op het perceel vestigen als de ondernemer in de woning op nummer 91A Bis woont. Nu die woning volgens indieners verhuurd is, gaat dat niet het geval zijn.
- Volgens indieners volgt uit de definities van 'werken in de werk' dat niet-geluidgevoelige functies alleen in geluidgevoelige functies omgezet mogen worden als aan de Wet geluidhinder wordt voldaan. Indieners concluderen vervolgens dat het ontwerpbestemmingsplan niet zonder vergunning een kinderdagverblijf op het binnenterrein toestaat, wat inhoudt dat eerst de geluidseffecten getoetst moeten worden. Het is voor indieners nu onvoldoende duidelijk hoe die toets in zijn werk gaat. Overigens menen indieners dat de Wet geluidhinder eraan in de weg staat dat op het binnenterrein in een geluidgevoelige functie kan worden voorzien.

Als de toekomstige functie van het binnenterrein opnieuw beoordeeld moet worden, dan vinden indieners dat ook de voordelen van het voorstel om het een functie als gemeenschappelijke tuin te geven meegenomen moeten worden. Dat voorstel draagt volgens indieners bij aan: de groene ambities van de gemeente, een klimaatbestendig Wittevrouwen, meer biodiversiteit, een schonere en prettigere leefomgeving en meer sociale cohesie in de buurt. Ook wijzen indieners, in financiële zin, op de positieve maatschappelijke effecten van groen en klimaatadaptatie. Volgens indieners komt het binnenterrein in aanmerking voor de functie 'Tuin', in plaats van de functie 'Wonen' met de aanduiding 'werken in de wijk'.

Gemeentelijke reactie
Voor het perceel Gildstraat 91A geldt de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Op het hele terrein en op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, ook als het om geluidgevoelige functies gaat. Een kinderdagverblijf is een geluidgevoelige, maatschappelijke voorziening en is dus al toegestaan. Op het voorste gedeelte, gezien vanaf de Gildstraat, is ook de functie wonen toegestaan. Die functie mag ook op de verdiepingen worden gerealiseerd en het hoeft niet om een bedrijfswoning te gaan. Ook op een andere manier is niet bepaald dat er een samenhang moet zijn tussen de aanwezige, maatschappelijke voorzieningen en een woonfunctie.

Op basis van deze bestaande mogelijkheden is de aanvraag omgevingsvergunning, waarnaar indieners verwijzen recent, op 31 augustus 2023, verleend. Voor zover vergunningplichtig, is hiermee de verbouwing van het pand tot kinderdagverblijf vergund. De reactie die indieners op de aanvraag hebben gegeven is in het besluit betrokken en beantwoord. Uit deze vergunning blijkt duidelijk dat de vestiging van een kinderdagverblijf aanstaande is. Het valt concreet te verwachten dat binnen afzienbare termijn een kinderdagverblijf op het perceel gevestigd is.

Nu ter plekke een kinderdagverblijf is toegestaan en de feitelijke vestiging aanstaande is, is het goed verklaarbaar en passend dat ook in het nieuwe Chw bestemmingsplan Wittevrouwen wordt voorzien in een kinderdagverblijf op het perceel. Dit geeft ons dan ook geen aanleiding om een andere functie voor het perceel te overwegen. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van een koppeling tussen de woning op 91A Bis en het binnenterrein en het nader in beeld brengen van de geluidseffecten. Bij de geluidgevoeligheid van een kinderdagverblijf in het kader van de Wet geluidhinder gaat het overigens om de geluidgevoeligheid van het kinderdagverblijf zelf voor wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Het gaat dus niet om de geluidseffecten van een kinderdagverblijf op de omgeving. De stelling van indieners dat de Wet geluidhinder er aan in de weg staat dat op het binnenterrein een kinderdagverblijf zich kan vestigen, is daarmee niet juist.

Verder merken wij op dat de regels voor de activiteit 'Werken in de wijk' in de functie Wonen, ambtshalve zijn aangepast waardoor expliciet uit de regels duidelijk wordt dat de toegestane bedrijfsmatige activiteiten, zoals een kinderdagverblijf, ook op de locatie zijn toegestaan als er geen woning aanwezig is. Dat geldt ook voor de Gildstraat 91A. Ook is ambtshalve de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend aan het deel van het perceel waar besluitsubvlak G van de

beheersverordening van toepassing is. Bij de behandeling van de zienswijze is ambtshalve namelijk geconstateerd dat het toevoegen van de woonfunctie voor dit deel van het perceel niet in overeenstemming is met het beleidsarm omzetten van de rechten van de beheersverordening. Ook is ambtshalve de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de beheersverordening, die ter plaatste detailhandel toestaat op de begane grond. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport zijn deze ambtshalve wijzigingen ook toegelicht.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Bouwhoogte diverse percelen
Voor een aantal percelen, onder andere in de Bouwstraat, Gildstraat, Goedestraat en Bekkerstraat, is een maximale bouwhoogte aangegeven van 6 meter. Volgens indiener werden in het vorige bestemmingsplan het aantal bouwlagen aangegeven, in plaats van bouwhoogte. Indiener stelt dat toen ook de volgende regel van toepassing was: de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mag niet worden gewijzigd. Deze verandering, een vaste bouwhoogte, kan zorgen voor een rommelig straatbeeld, aldus indiener. Stel dat de bestaande goothoogte 5,5 meter hoog is dan mogen de woningen met een bouwhoogte van 6 meter, hoger worden dan naastgelegen panden (of andersom). Omdat de wijk Wittevrouwen erg divers is gebouwd, stelt indiener voor om de bouwhoogte onder een vrijstelling te laten vallen en per geval te bekijken of een hogere bouwhoogte toelaatbaar is. Indiener licht dit toe met een concreet voorbeeld.

Gemeentelijke reactie
Het nieuwe bestemmingsplan is een omzetting van de geldende beheersverordening. In deze verordening worden voor de locaties die indiener noemt geen kapvormen voorgeschreven. De algemene regeling in de verordening is dat bestaande bouwwerken vervangen mogen worden door bouwwerken met dezelfde locatie en afmetingen. Aanvullend is het in de beheersverordening op specifieke plekken mogelijk gemaakt dat woningen twee bouwlagen krijgen. Die aanvulling is in het nieuwe bestemmingsplan omgezet in een concrete, maximale hoogtemaat. Dit sluit beter aan bij de manier waarop wij nu bestemmingsplannen, en per volgend jaar het omgevingsplan, maken. Het biedt ook meer duidelijkheid voor de bouwmassa die er maximaal gebouwd kan worden. In de geldende beheersverordening is namelijk geen maximale bouwhoogte per bouwlaag bepaald. Door bouwlagen hoger te maken, kan hoger gebouwd worden dan 6 meter. In de zienswijze zien wij geen reden om het verhogen van de bestaande bouwhoogte onder een afwijkingsbevoegdheid te brengen. Het gaat om het doorzetten van een al toegestane bouwhoogte, in een omgeving waar al sprake is van een grote variatie in bouwhoogtes.

Fietsparkeren
De afwijkingsbevoegdheid om dakopbouwen mogelijk te maken, schept volgens indiener een prima mogelijkheid om de vaak krappe woningen in Wittevrouwen te vergroten naar, bijvoorbeeld, een eengezinswoning. Een grotere woning houdt volgens indiener meer bewoners in en daarom ook meer fietsen die op de stoep worden geparkeerd. De aanwezigheid van meer fietsen zou volgens hem ook volgen uit het gemeentelijke beleid voor fietsparkeren. In de meeste gevallen is het geen probleem om een paar fietsen extra voor de deur te parkeren, aldus indiener. Maar volgens hem zijn met name de oudste straten in de wijk vaak smal, zodat de woningen nog maar net te bereiken zijn. Indiener wijst ook op de functie als doorgaande looproute van diverse straten. Indiener hoopt daarom dat in het bestemmingsplan een bepaling wordt opgenomen om smalle stoepen in doorgaande staten begaanbaar te houden, als door nieuwe dakopbouwen meer ruimte is voor fietsparkeren. Volgens hem zijn daarvoor goede mogelijkheden, als er maar aandacht voor is. Indiener merkt op dat het volgens de gemeentelijke verordening al niet mogelijk is om fietsen te stallen op de stoepen die niet breder zijn dan 1,2 meter.

Gemeentelijke reactie
Bij het toestaan van een dakopbouw op een woning, is het grootste deel van de parkeerbehoefte al aanwezig. Die wordt veroorzaakt door de al aanwezige woning. In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat bij het bouwen van dakopbouwen geen eisen gelden voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Bovendien is het probleem dat indiener ziet, niet een probleem dat goed in of met een bestemmingsplan opgelost kan worden. Eventuele problemen in de openbare ruimte kunnen beter opgelost worden met het uitbreiden of aanpassen van de parkeervoorzieningen of –ruimte voor fietsen. Tegen fietsen die verkeerd geplaatst worden, onder andere door doorgangen te belemmeren, kan op basis van de APV opgetreden worden, zoals indiener zelf ook opmerkt.

Bijlage bestaande hoogten
In de bijlagen bij de regels zijn kaarten opgenomen waarop, volgens indiener, de bestaande bouwhoogten zijn aangegeven. Het gaat om bijlage 11 bij de regels. Het lijkt indiener dat deze kaarten verouderd zijn omdat een deel van de aangegeven hoogten niet (meer) kloppen. Hij heeft een kaart bij zijn zienswijze gevoegd waarop hij voor een deel de verschillen heeft aangegeven die hij ziet. Indiener vraagt zich af wat de toegevoegde waarde van de kaarten is. Als de kaarten onmisbaar zijn, moeten ze volgens hem worden bijgewerkt naar de huidige situatie.

Gemeentelijke reactie
De kaarten zijn in het bestemmingsplan opgenomen als achtergrondinformatie, bijvoorbeeld als hulpmiddel voor de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan. Hiervoor is het relevant om vast te stellen welke bouwhoogte als "bestaand" moet worden aangemerkt. De kaarten hebben geen directe functie voor de planregels. Omdat de kaarten ook tot verwarring kunnen leiden zijn de kaarten naar aanleiding van de zienswijze uit het bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is bijlage 11 (kaarten bestaande hoogten) uit het bestemmingsplan verwijderd omdat de kaarten geen directe functie hebben voor de planregels en ook omdat de kaarten tot verwarring kunnen leiden. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5
Indieners zijn het niet eens met de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt ten opzichte van de geldende beheersverordening voor het bedrijfspand op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45. Indieners doelen daarmee op het in het ontwerpbestemmingsplan toestaan van de woonfunctie in het bedrijfspand. Indieners geven aan dat het pand nu een bedrijfsbestemming heeft. Het perceel van indieners grenst aan het bedrijfspand op het binnenterrein.

Indieners geven aan dat De Bikkershof – mede door de gemeente ingericht – een oase van rust is en dat dit zo moet blijven. Indieners merken op dat de voorgestelde wijzigingen ook directe consequenties hebben voor hen. Op dit moment ondervinden indieners al overlast van de bedrijven die direct aan hun tuin grenzen. De overlast uit zich bijvoorbeeld in overlast van bellende en pratende bedrijfsmedewerkers. Er is geen overlast in de avonden en weekenden.

Indien de wijzigingen (mogelijkheid tot wonen) doorgaan, zullen er meer mensen wonen. Dit (idee) vinden indieners onacceptabel. Indieners verwachten meer en continue overlast. Indieners merken hierbij op dat in hun straat en omgeving er de laatste tijd veel studentpanden zijn die overlast veroorzaken. Indieners verzoeken de gemeente serieus rekening te houden met hun bezwaren.

Gemeentelijke reactie
In de beheersverordening zijn mogelijkheden opgenomen voor het vestigen van diverse functies in het bedrijfspand waar indieners op doelen. Dat is geregeld met zogenoemde besluit(sub)vlakken. Op de locatie van het bedrijfspand gelden meerdere besluit(sub)vlakken. Op het hele perceel (nummer 6462) geldt besluitvak 1. Een klein deel van het perceel aan de kant van de tuin "Bikkershof" heeft besluitsubvlak A op basis waarvan woongebruik is toegestaan. Op andere delen

van het perceel (aan de kant langs de Bouwstraat) zijn de besluitsubvlakken A, C en G van toepassing. Binnen de besluitsubvlakken A en C is het woongebruik ook toegestaan. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gestreefd naar een uniforme regeling voor de locatie.

Het gevolg hiervan is dat op het gedeelte van het perceel waar het bedrijfspand staat, het gebruiken van het pand als woning ook is toegestaan. Uit onze nadere beoordeling naar aanleiding van de zienswijze blijkt dat de verandering door het streven naar een uniforme regeling niet beleidsneutraal is. Hierbij geldt ook dat de situatie zoals indieners die schetsen daarmee niet goed is afgewogen bij het toekennen van de woonfunctie aan het deel van het perceel waarop het bedrijfspand staat. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom de mogelijkheid om het bedrijfspand te gebruiken voor een woonfunctie uit het nieuwe bestemmingsplan geschrapt.

Om dit in het nieuwe bestemmingsplan goed te regelen is ter plaatse van besluitsubvlak G uit de beheersverordening de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend. Binnen die functie zijn geen woningen toegestaan. Ambtshalve is daarbij de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de beheersverordening, die ter plaatste detailhandel toestaat op de begane grond. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport is deze ambtshalve wijziging ook toegelicht.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is de mogelijkheid om het bedrijfspand op het binnenterrein achter het perceel Bouwstraat 45 te gebruiken voor woningen uit het nieuwe bestemmingsplan geschrapt. Dit is gedaan door de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toe te kennen aan het deel van het perceel waarop het bedrijfspand staat. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 7

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 11, ingediend door de advocaat van Wilde Wortels B.V.

Gemeentelijke reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie
De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit: "het, bij een horecagelegenheid, plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement." Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 8

Indiener merkt op dat geen woonfunctie is toegekend aan het perceel Gildstraat 50/50A. Hierbij geeft hij aan dat de begane grond van het pand inderdaad niet in gebruik is als woning, hij wil dat voor de toekomst niet uitsluiten. Indiener vraagt om alsnog de woonfunctie toe te kennen.

Gemeentelijke reactie

Voor de locatie van indiener geldt in het ontwerpbestemmingsplan de functie Werken in de wijk. Het klopt dat de woonfunctie op de begane grond van het pand niet is toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan. De geldende beheersverordening staat het gebruiken van het hele pand als woning echter wel toe. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met de vraag van indiener aangepast zodat het gebruiken van het hele pand als woning mogelijk blijft.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waardoor het mogelijk wordt om het hele pand als woning te gebruiken. Dit is gedaan door de functie Werken in de wijk aan te passen naar de functie Wonen en aan de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werken in de wijk' toe te voegen. Hiermee is het toegestaan om het hele pand te gebruiken als woning en zijn op de begane grond de functies toegestaan die ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan (functie Werken in de wijk) en de beheersverordening (besluitsubvlak A) zijn toegestaan.

Zienswijze 9

Indiener heeft voor 2 locaties een separate zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn hierna behandeld als zienswijze 9A en zienswijze 9B.

Zienswijze 9A

Indiener vraagt om voor het pand Bouwstraat 30 in het nieuwe bestemmingsplan de functie ‘wonen’ op te nemen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - werken in de wijk’. Hierbij verwijst indiener naar de woonbestemming van het bestemmingsplan uit 2006. Dat is het bestemmingsplan dat van toepassing was voordat de nu geldende beheersverordening in werking trad. Indiener geeft aan dat op de begane grond voorheen een deel van het bedrijf van zijn ouders was gehuisvest.

Gemeentelijke reactie

De geldende beheersverordening heeft voor deze locatie uitsluitend het bestaande gebruik vastgelegd. De in het ontwerpbestemmingsplan toegekende functie ‘Werken in de wijk’ staat het gebruiken van het pand als woning al op de verdiepingen toe. Daarnaast staat deze functie in de ruimte op de begane grond wel voorzieningen voor (de bovenliggende) woningen toe, maar niet zoals indiener al opmerkt een woning zelf. Uit onze inventarisatie bleek namelijk dat de begane grond als bedrijfsruimte en niet als woning in gebruik was. Uit nadere beschouwing blijkt dat de begane grond in de loop der jaren deels bedrijfsmatig wordt gebruikt en dat de ruimte ook voor wonen wordt gebruikt. Het klopt ook inderdaad dat in het bestemmingsplan uit 2006 aan het hele pand de woonbestemming was toegekend en ook is gebleken dat de WOZ-functie van de locatie Bedrijf en Woning is. Het bestemmingsplan is daarom aangepast zodat ook de mogelijkheid bestaat om het hele pand als woning te gebruiken.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is voor de locatie Bouwstraat 30 de functie ‘Werken in de wijk’ aangepast naar de functie Wonen met daarbij de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - werken in de wijk’ zoals indiener in zijn zienswijze vraagt.

Zienswijze 9B

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 10

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 11

Restaurant
Indiener heeft 3 maart 2023 een horecavergunning aangevraagd voor het overnemen van de exploitatie van de horecagelegenheid aan de Griftstraat 2. Volgens indiener zou uit de uitvraag blijken dat de exploitatie een restaurant betreft, die hoort in horecacategorie D1 uit de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de verbeelding en de regels gaat indiener ervanuit dat de aangevraagde horecagelegenheid past in het bestemmingsplan. Mocht dat toch onjuist zijn, dan verzoekt indiener om in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen alsnog in het aangevraagde – en feitelijke aanwezige – restaurant op de locatie te voorzien.

Gemeentelijke reactie
Op de locatie van indiener maakt het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen inderdaad een restaurant mogelijk. Voor de locatie gaat de functie 'Werken in de wijk' gelden. Daarbij is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2' opgenomen. Dat laatste houdt in dat op de begane grond horecafuncties toegestaan zijn in de categorieën D1 en D2 van de Lijst van horeca-activiteiten, die een bijlage is van de planregels. In die lijst is horeca niet gecategoriseerd naar verschillende bedrijfstypen (café, brasserie, restaurant enz.). De lijst gaat uit van hinderprofielen waarbinnen horeca uitgeoefend kan worden. Die profielen zijn bepaald op basis van de invloed op het woon- en leefklimaat. De categorieën D1 en D2 bieden goede mogelijkheden voor een restaurant dat ook overdag open is.

Terras Griftstraat
Bij de horecagelegenheid op de locatie is aan de zijde van de Griftstraat een buitenterras aanwezig. Volgens indiener kent het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen daaraan de functie Verkeer - Verblijfsgebied toe. Uit de regels voor die functie maakt indiener op dat het plaatsen en gebruiken van terrassen op de begane grond is toegestaan. Daarom gaat indiener ervan uit dat het terras helemaal past binnen het nieuwe bestemmingsplan. Als dat niet het geval is, dan verzoekt indiener om duidelijkere regels op te nemen voor het buitenterras. Volgens indiener is het terras al jarenlang aanwezig en ook maakt het onderdeel van de lopende aanvraag voor een nieuwe horecavergunning.

Gemeentelijke reactie
Indiener heeft het bestemmingsplan goed gelezen; binnen de functie Verkeer – Verblijfsgebied zijn terrassen van en bij horecagelegenheden toegestaan. Daarbij geldt dat het plaatsen en gebruiken van terrassen binnen de functie alleen is toegestaan als die voldoen aan onze horecaverordening en het terrassenreglement. Voor beide zaken veronderstellen wij dat indiener daar mee bekend is. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet dus in het terras aan de Griftstraat; voor een duidelijkere regeling is geen aanleiding.

Terras Blauwkapelseweg
Op de locatie is aan de zijde van de Blauwkapelseweg ook een buitenterras aanwezig. Volgens indiener ligt die binnen de functie Verkeer van het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van dit buitenterras expliciet of explicieter te borgen in het bestemmingsplan. Het buitenterras is al jaren aanwezig en in gebruik, aldus indiener. Ook stelt hij dat het buitenterras vergund is bij besluit van de burgemeester van 3 mei 2018 (kenmerk: HZ DH-18-11088).

Gemeentelijke reactie
Aan het verzoek van indiener is tegemoet gekomen. Naar aanleiding van dit zienswijzepunt is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan, in de functie Verkeer, geen expliciete regels voor horecaterrassen zijn opgenomen, terwijl die wel voorkomen, zoals in het geval van indiener. Dit komt neer op een ongewenst verschil ten opzichte van de functie Verkeer – Verblijfsgebied, die wel expliciete regels bevat voor terrassen (zie reactie op zienswijzepunt 2).

Naar aanleiding van de zienswijze zijn daarom de regels voor terrassen uit de functie Verkeer – Verblijfsgebied ook toegevoegd aan de functie Verkeer. In die functie is daardoor nu ook het plaatsen en gebruiken van horecaterrassen toegestaan als die aan de horecaverordening en het terrassenreglement voldoen. Hiermee is het terras aan de zijde van de Blauwkapelseweg binnen de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen gebracht.

Conclusie
De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit: "het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement." Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 12
Indieners vragen om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 13

Indiener is het niet eens met de in het nieuwe bestemmingsplan toegekende woonfunctie van het pand aan de Sint Janshovenstraat 1a. Indiener geeft aan het pand al sinds 1996 te verhuren als bedrijfsruimte en beschikt hiervoor over vergunningen en gebruiksverklaringen van de gemeente. Zo is op 24 februari 2023 nog een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van het pand als Buiten Schoolse Opvang. Indiener verwijst ook naar de gebruiksmogelijkheden van het pand op basis van het bestemmingsplan voor Wittevrouwen uit 2006 en de beheersverordening uit 2016.

Indiener vraagt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het hele pand op het perceel 5475 ook op basis van het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen bedrijfsmatig gebruikt mag worden. Indiener geeft daarbij een opsomming van de activiteiten die indiener vraagt.

Gemeentelijke reactie

Indiener heeft gelijk dat het een legale situatie betreft. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waardoor het mogelijk wordt om het hele pand bedrijfsmatig te gebruiken voor de activiteiten die indiener opsomt in de zienswijze.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de functie 'Wonen' aangepast naar de functie 'Bijzondere wijkfunctie'. Met deze functie is het mogelijk om het pand te gebruiken zoals indiener vraagt.

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Functies 12

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 12
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Horeca 12
Artikel 6 Hotel 13
Artikel 7 Kantoor 13
Artikel 8 Maatschappelijk 14
Artikel 9 Tuin 14
Artikel 10 Verkeer 14
Artikel 11 Verkeer - Railverkeer 15
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied 15
Artikel 13 Water 15
Artikel 14 Werken in de wijk 16
Artikel 15 Wonen 17
Artikel 16 Wijkcentrumfunctie 19
Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie 19
Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht 20
Artikel 19 Waterstaat 20

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 22

Artikel 20 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen 22
Artikel 21 Bijzondere regels over bouwen 22
Artikel 22 Bouwen is toegestaan 22
Artikel 23 Bouwen met vergunning 24
Artikel 24 Bouwen is niet toegestaan 26
Artikel 25 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen 26
Artikel 26 Slopen met vergunning 27

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 28

Artikel 27 Activiteiten die niet zijn toegestaan 28
Artikel 28 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 28
Artikel 29 Detailhandel en bezorging 30
Artikel 30 Bedrijfsactiviteiten 30
Artikel 31 Additionele horeca 31
Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 31
Artikel 33 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 32

Hoofdstuk 5 Grondwerk 33

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 33
Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden 33

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 35

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 35

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 37 Overgangsrecht 37
Artikel 38 Slotregel 37
Bijlagen regels 39

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 40

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten 43

Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten 48

Bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije 51

Bijlage 5 Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader 56

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp 58

Bijlage 7 Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader 68

Bijlage 8 Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen 70

Bijlage 9 Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen 72

Bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas 74

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 79

1.1 Aanleiding 79
1.2 Doel 79
1.3 Beleid 80
1.4 Juridische aspecten 81

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 87

2.1 Inleiding 87
2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 87
2.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels) 87
2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 92
2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 102
2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 111
2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 113
2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 117
2.9 Bijlagen bij de regels 118

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 121

3.1 Inleiding 121
3.2 Milieueffectrapportage 121
3.3 Gezondheid 121
3.4 Klimaat en duurzaamheid 121
3.5 Bomen 121
3.6 Thematisch onderzoek 122
3.7 Kabels, leidingen en straalpaden 123
3.8 Economische uitvoerbaarheid 123
3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 124
3.10 Handhaving 124
3.11 Conclusie 125
Bijlagen toelichting 127

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart 129

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.5 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.6 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.7 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.52 Plan.

1.8 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.9 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.10 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.11 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.13 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.14 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.15 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.19 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.20 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.23 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.25 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.26 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.27 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.29 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.30 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.31 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.32 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.34 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.35 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 Hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.37 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.38 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.39 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.40 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.41 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.42 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.43 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.44 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.45 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.46 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.48 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.49 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.50 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.51 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.52 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Wittevrouwen* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN -ON01.

1.53 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.54 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.55 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.56 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.57 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.58 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.59 Wgh- inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.60 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.61 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.62 Woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat wordt gebruikt als woning.

1.63 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.64 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.65 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen:

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor gebouwde nutsvoorzieningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van de locatie voor nutsvoorzieningen, het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.3 Activiteiten die niet mogen

Het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 5 Horeca

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:

a. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie B' is een horecavestiging toegestaan in de categorie D, C en B' van de Lijst van horeca-activiteiten;
b. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan;

2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en

groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

5.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 5.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 5.1 en 5.2 onder 1 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 6 Hotel

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor hotelvestigingen.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van logies per nacht voor een periode tot maximaal 6 maanden.
2. op de begane grond als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse zoals opgenomen in categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
3. uitsluitend op de locatie met de aanduiding 'short - stay' is het verstrekken van logies voor short - stay (maximaal een jaar) toegestaan.
4. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

6.3 Activiteiten die niet mogen

De woonfunctie die niet op grond van lid 6.2 is toegestaan is verboden.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

- activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten;
- het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
- op de locatie met de aanduiding 'wonen' zijn ook woningen toegestaan en de regels zoals opgenomen in Artikel 15 Wonen eveneens van toepassing op de woningen.

7.3 Activiteiten met een vergunning

7.3.1 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. indien het één van de volgende adressen betreft, mag het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden worden:
   - Biltstraat 206 maximaal 3 bouwlagen
   - Wittevrouwensingel 87 maximaal 5 bouwlagen
2. er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
3. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een

kap of bijzondere bouwlaag;
b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. op een locatie met de aanduiding 'culturele voorziening' is een theater toegestaan.

8.3 Activiteiten met een vergunning

8.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum opgenomen bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 9 Tuin

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Tuin zijn bedoeld voor een bijzondere tuin bij een of meer percelen. De tuin is bijzonder in de volgende gevallen:

1. de tuin hoort bij een of meer gebouwen die monumentaal of cultuurhistorisch van belang zijn;
2. de tuin is zelf monumentaal of cultuurhistorisch van belang;
3. de tuin wordt als gemeenschappelijke tuin van een aantal huishoudens gebruikt.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voetpaden, waterpartijen en ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, en het plaatsen en in stand houden van kunstobjecten met een maximale hoogte van 3 meter.

9.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen;
2. activiteiten die bomen aantasten.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten;
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement.

10.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Railverkeer zijn bedoeld voor railverkeer en de bijbehorende voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van railverkeerbanen, de bij railverkeer behorende perrons, overkappingen, wachtruimten, technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer, geleidingsvoorzieningen, kruisingen, onderdoorgangen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, fietsenstallingen, groen, water, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

12.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 13 Water

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonbotenligplaats' zijn drie woonboten toegestaan.
3. Op het adres Wittevrouwensingel 206 (culture boat) is een horecavestiging toegestaan in de categorie D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;

2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf, met uitzondering van de gevallen die genoemd staan in onderdeel 2 en 3 van lid 13.2.

Artikel 14 Werken in de wijk

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterberging en voorzieningen voor woningen.
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
4. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D2' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1 en D 2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
5. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
6. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie C' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2, D3 en C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
7. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie B' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2, D3, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
8. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook detailhandel toegestaan;
9. op een locatie met de aanduiding 'afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan;
10. op een locatie met de aanduiding 'maatschappelijk - kinderdagverblijf' is op de verdieping ook een kinderdagverblijf toegestaan;
11. op een locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' is op de verdieping ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
12. op de locatie met de aanduiding 'short-stay' is ook het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan;
13. op een locatie met de aanduiding 'wonen' is op de begane grond ook een woning toegestaan.

14.3 Activiteiten met een vergunning

14.3.1 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
3. toevoeging van een extra bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg is gelegen;
4. toevoeging van een extra bouwlaag is alleen toegestaan op hoofdgebouwen die zijn gelegen aan de openbare weg;
5. indien het één van de volgende adressen betreft is het bepaalde onder 3 en 4 niet van toepassing, waarbij het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden mag worden:
   - Hoekwoning Gildstraat en Poortstraat maximaal 3 bouwlagen
   - Kleine Singel 29-31 maximaal 3 bouwlagen

er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
6. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;
   b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

14.3.2 Aanpassen of realiseren van een kap op bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
3. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer.

14.3.3 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, mits dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

14.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 14.2 zijn toegestaan;
2. detailhandel die niet op grond van lid 14.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe maatschappelijke voorzieningen wanneer niet wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor deze functie geldende wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel;
4. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
5. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
6. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werken in de wijk' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming toegestaan.
3. Op locaties met de aanduiding 'hotel' is een hotel toegestaan.
4. Op locaties met de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan en zijn de regels zoals opgenomen in Artikel 7 Kantoor eveneens van toepassing;
5. Op locaties met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.

15.3 Activiteiten met een vergunning

15.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum opgenomen bouwhoogte worden gebouwd.

15.3.2 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
3. toevoeging van een extra bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg is gelegen;
4. toevoeging van een extra bouwlaag is alleen toegestaan op hoofdgebouwen die zijn gelegen aan de openbare weg;
5. indien het één van de volgende adressen betreft is het bepaalde onder 3 en 4 niet van toepassing, waarbij het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden mag worden:
   - Biltstraat 204 en 208 maximaal 3 lagen
   - Bladstraat 16 16 maximaal 2 bouwlagen
   - Blauwkapelseweg 119-133 oneven tot maximaal 3 bouwlagen
   - Bollenhofsestraat 24 maximaal aantal bouwlagen 2
   - F.C. Dondersstraat 5 maximaal 3 bouwlagen
   - Kapelstraat 108 maximaal 2 bouwlagen
   - M.H. Trompstraat 48 maximaal 2 bouwlagen
   - Sint Janshovenstraat 7 maximaal 3 bouwlagen

   er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
6. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;
   b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

15.3.3 Aanpassen of realiseren van een kap op bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
3. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer.

15.3.4 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, mits dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

15.4 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

Artikel 16 Wijkcentrumfunctie

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan;
   a. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
   b. en op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
2. Op een locatie met de aanduiding 'parkeervoorziening' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.
3. Op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van horeca-activiteiten.

16.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 16.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca in categorie C als die groter is dan 200 m^2 b.v.o.;
2. horeca in categorie C, D1, D2 en D3 tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 600 m^2 b.v.o.;
3. horeca-activiteiten en shisha-lounges die niet op grond van lid 16.2 onder 3 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
4. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
5. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB(A);
6. grootschalige detailhandel;
7. het in hoofdzaak te koop aanbieden van kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs, waarbij de waren niet in de winkel worden gegeten of gedronken (afhaalzaak);
8. het uitsluitend uitstallen van goederen, waarbij de goederen niet in de winkel gekocht kunnen worden (showroom);
9. het uitsluitend opslaan en distribueren van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via de winkel plaats ((internet)afhaalpunt);
10. het uitsluitend thuisbezorgen van elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuis (bezorgdienst);
11. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bijzondere wijkfunctie zijn bedoeld voor voorzieningen die gericht zijn op bewoners van de wijk en de directe omgeving van de wijk, en voor lichte bedrijfsactiviteiten.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming;
2. Uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is het toegestaan om de begane grond te gebruiken voor detailhandel;
3. Het aanleggen, gebruiken en in stand houden van bij de toegestane activiteiten horende tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht

18.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen locaties zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

18.2 Bescherming van de functie

De volgende regels zijn van toepassing om de locatie te beschermen:

a. de dakafdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd;
b. het gevelaanzicht van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd;
c. het is verboden bebouwing of een deel daarvan te slopen.

18.3 Vergunning voor afwijken

a. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regels in lid 18.2 onder a voor het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
b. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regel in lid 18.2 onder b voor het wijzigen van het gevelaanzicht van een hoofdgebouw, met een ander gevelaanzicht dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
c. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regels in lid 18.2 onder c voor het slopen van bebouwing, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

18.4 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in lid 18.3 over het slopen en de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 19 Waterstaat

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de waterhuishouding en het in stand houden van het onderhoud van de naastgelegen primaire watergang.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken voor deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. in afwijking van de regels bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
2. op deze gronden mogen voor de in lid 19.1 bedoelde primaire dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
3. voor de andere daar voorkomende gronden aangewezen bestemmingen mag, met inachtneming van de voor die bestemming geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd als het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt vergroot.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in 19.2 voor het bouwen en vergroten van bouwwerken volgens de bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire watergang en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden in overeenstemming met de bestemming en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 20 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

20.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 21, lid 21.2, die altijd van toepassing is.

20.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

20.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

20.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

- het straatpeil heeft aangegeven en
- de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of
- heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 21 Bijzondere regels over bouwen

21.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

21.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 28, lid 28.3.

Artikel 22 Bouwen is toegestaan

22.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

22.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

22.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone -omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt;
   b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
   c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij;
   d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak;
   e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
   f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
   g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
   h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
   i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in artikel 22.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

22.4 Dakterras in de 'overige zone - bouwen'

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 22.4 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
   b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
   c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
   d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
   e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
   f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

22.5 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit plan.

22.6 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 23 Bouwen met vergunning

23.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 van de regels, zijn beschreven.
3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
4. Als op grond van een andere regel in dit plan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1.

23.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

23.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten

opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

23.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 23.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
      - de beleving van het lint niet verslechtert,
      - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
      - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   e. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
      - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader, bijlage 5 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 22, lid 22.4, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 23.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije;
   f. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
      - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader, bijlage 7 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 22, lid 22.3, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 23.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp;
   g. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
      - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
      - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
      - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.
   h. als voor 12 maart 2025 een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.

23.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

1. Het is verboden om op een locatie die met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, is aangeduid zonder vergunning de bestaande afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning voor een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag verlenen onder de volgende voorwaarden:
   a. de gewijzigde afdekking doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, het bouwblok of het gebied;
   b. de gewijzigde dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende bouwwerken en of gronden.

23.6 Bouwen van woonboten

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning te bouwen of te vervangen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor de woonboot, het woonschip, de woonark of de andere vorm van drijvende woning als:
   a. op de locatie waar het gebouw wordt aangemeerd op grond van het bestemmingsplan een ligplaats is toegestaan en
   b. de maatvoering niet in strijd is met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen als de hoogtemaat niet voldoet aan de regel in onderdeel 2b en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden
   a. de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt,
   b. de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en
   c. de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning waarvoor de toepassing van onderdeel 3 nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit:
   a. een beperking van het zicht op het wateren die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast,
   b. een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert.

23.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 22, lid 22.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 22, lid 22.1.

23.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 24 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 20 tot en met 23 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 25 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen

1. Bestaande, legale dakopbouwen binnen de zone 'overige zone – bouwen' die afwijken van de

regel in artikel 22, lid 22.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp, voor een vergunning op grond van artikel 23, lid Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen', onder d, voldoen, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.
2. Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 22, lid 22.4 of artikel 23, lid 23.4, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Artikel 26 Slopen met vergunning

26.1 Slopen op een locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning bebouwing of een deel daarvan te slopen op een locatie met de aanduiding overige zone - omgevingskwaliteit.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als het project waar het slopen deel van uitmaakt genoeg rekening houdt met de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, zijn beschreven.
3. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
5. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.

26.2 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 27 Activiteiten die niet zijn toegestaan

27.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 28, zijn verboden.

27.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 28 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

28.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

28.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 28.1, past binnen het doel van de functie en:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige

woonruimte toestaat,
c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

28.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

28.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

28.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 27, lid 27.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 27, lid 27.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

28.6 Transformatie in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark

1. De regels van dit lid zijn alleen van toepassing op de verandering van een bestaande activiteit naar de activiteit wonen op de volgende locaties:
   a. de aangewezen functie op de locatie staat de bestaande activiteit en het wonen toe en
   b. de locatie is aangeduid als 'overige zone - regels transformatie naar wonen'.
2. Een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. het gebruiksoppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m^2 of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m^2 en
   b. er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan:
      - minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en
      - minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.
   c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van onderdeel 2b.
3. Een verandering die leidt tot het wonen in een onzelfstandige woonruimte is zonder vergunning verboden.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 29 Detailhandel en bezorging

29.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

29.2 Bezorging van goederen

1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:
   a. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
   b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 30 Bedrijfsactiviteiten

30.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

30.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m² per bedrijf bedragen;

Artikel 31 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m^2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m^2;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m^2 of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

32.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

32.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

32.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar

blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 33 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

33.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

33.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

34.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

34.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 34.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

34.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden

35.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 34 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
   a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

35.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 34 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen

verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5.000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

35.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 35.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

35.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 35.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 35.1 of lid 35.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 34 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek ;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

36.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

36.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

36.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 36.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

36.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door het college op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant,

vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

36.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

36.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

36.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 36.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 36.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

36.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	**B1**
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	**B1**
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	**B1**
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	**B1**
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	**B1**
Ambachtelijke bierbrouwerij				**B2**
Ambachtelijke koffiebranderij				**B2**
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	**B2**
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	**B2**
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	**B2**
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	**B2**
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	**B1**
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	**B2**
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	**B1**
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	**B2**
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	**B2**
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	**B2**
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	**B2**
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	**B1**
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	**B1**
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	**A**
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	**B1**
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	**B1**
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	**B1**
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	41, 42, 43	3	45	**B1**
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	**A**

Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	**A**
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	**B1**
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	**B1**
Grafische afwerking	1814	A	2223	**A**
Binderijen	1814	B	2223	**B1**
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	**B1**
Overige grafische activiteiten	1814		2225	**B1**
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	**A**
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	**B1**
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	**A**
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	**B1**
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	**B1**
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	**B1**
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	**B1**
Post- bezorg- en koeriersdiensten	531, 532		641	**C**
Catering				**C**
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	**A**
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	**B1**

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Bijlage bij bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht

Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Inhoud

1. Omgevingskwaliteiten van objecten 1

2. Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur) 2

3. Verklaring van opzet 2

1. Omgevingskwaliteiten van objecten

buurt of wijk	adres	Beschrijving van de te beschermen kwaliteiten
Veldhuizen (De Meern)	Rijksstraatweg 129	Bijzonder woonhuis bij gemaal: geen sloop, geen wijziging hoofdgebouw aan de buitenkant.
Veldhuizen (De Meern)	Rijksstraatweg 132-133	Restant van landarbeiderswoningen, boerderij-karakteristiek met onbebouwd boerenerf: geen sloop, geen wijziging hoofdgebouw aan de buitenkant, geen erfbebouwing
Voordorp	Voordorpsedijk 10	Houten huis in de 2e verboden kring van fort Voordorp
Voordorp	Tomas Masarykstraat 1-75; Kemal Atatürkstraat 2-120 en 87-135; Pal Maleterstraat 2-62 en 1-35	Eengezinswoningen en appartementenblokken in waaiervormige stedenbouwkundige opzet, ontworpen door de architect Theo Bosch, winnaar Rietveldprijs 1993. Bijzondere architectuur, met name van de eengezinswoningen. Lichte kleurstelling. De hoofdvorm moet behouden blijven, sloop is niet toegestaan. Kleurgebruik in lichte kleurstelling, passend bij de bestaande kleur.

2. Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur)

buurt of wijk	adres	beschrijving van de te beschermen kwaliteiten
Voordorp-Voorveldsepolder	Voordorpsedijk	De Voordorpsedijk is een middeleeuwse dijk die in 1815 tot inundatiekade is opgehoogd. Te beschermen: de ligging en het profiel van de dijk en de daarop liggende weg.
Voordorp	Volkstuinencomplex 'Ons Buiten', gelegen tussen het spoor en de Aartsbisschop Romerostraat	Het Volkstuinencomplex 'Ons Buiten' uit 1963 is grotendeels geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan van de wijk. Het behouden van het complex is belang voor het instandhouden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk, de groene uitstraling en de sociale cohesie in de wijk.

3. Verklaring van opzet

Op deze lijst staan objecten of locaties met een cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarde die bescherming nodig hebben tegen onwenselijke veranderingen.
De volgende objecten of locaties staan niet op de lijst:

- objecten of locaties die al beschermd zijn, bijvoorbeeld omdat het een gemeentelijk monument of een rijksmonument is, of omdat de locatie een functie heeft die de bescherming als doel heeft, staan niet op deze lijst;
- objecten of locaties in een gebied waar een bestemmingsplan geldt waarin ten tijde van de vaststelling van de bestemmingen geen regels over locaties met omgevingskwaliteiten zijn opgenomen.

Bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije

Bijlage 4 bij de regels

Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije

1. Inleiding

In de wijk Veldhuizen, inclusief De Balije, zijn op diverse plaatsen dakopbouwen in allerlei variaties op woningen gebouwd. Er is blijkbaar behoefte is aan dergelijke uitbreidingen.

In de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern is “ontwikkelen met dorps karakter” als uitgangspunt verwoord. De omgevingsvisie constateert dat de inwoners van Vleuten – De Meern over het algemeen erg tevreden zijn met de kwaliteit hun leefomgeving. Veel mensen willen graag in de wijk blijven wonen, ook als hun situatie verandert. Door het uitbreiden van woningen met dakopbouwen kan het woongenot vergroot worden, als de uitbreiding past bij het huidige gebruik en bij de bebouwing.

Door voorwaarden aan dakopbouwen te stellen, kan de gemeente negatieve effecten op het woongenot van omwonenden beperken.

Het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern staat een dakopbouw toe, als die aan de voorwaarden voldoet van de regels van artikel 22 “bouwen is toegestaan”, lid 22.3. In dat geval hoeft de bouwer alleen een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om met een vergunning een andere dakopbouw te bouwen. In paragraaf 2 zijn de voorwaarden beschreven voor de vergunningverlening van die dakopbouwen.

Het uitgangspunt van de regeling is dat alleen dakopbouwen zijn toegestaan die voortborduren op het bestaande bebouwingsbeeld. Daarom staat in de regels als voorwaarde dat een nieuwe dakopbouw niet de eerste dakopbouw in de straat is of de eerste van een rij woningen van een bepaald type (zie ook paragraaf 3). In paragraaf 4 staat beschreven welke eisen de gemeente stelt aan een dakopbouw, als aan de voorwaarden van paragraaf 2. In paragraaf 5 worden de karakteristieken van de buurten beschreven die ook betrokken worden bij de vergunningverlening voor dakopbouwen die niet aan de voorwaarden voldoen.

2. Voorwaarden voor een vergunning voor dakopbouwen

Artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2d, biedt de mogelijkheid om met een vergunning een dakopbouw op een woning te bouwen, als de dakopbouw op een woning komt van een huizenblok dat met een groen kader op de luchtfoto van bijlage 7 bij de regels staat.

De vergunning wordt alleen verleend als de dakopbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de woning is geen hoekpand;
2. de woning is een tussenwoning;
3. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;

4. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
5. als de dakopbouw zonnepanelen op gebouwen van aangrenzende percelen belemmert, zorgt de aanvrager voor compensatie;
6. de dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

3. Toelichting over dakopbouwen met vergunning

Deze regeling geldt voor tussenwoningen van twee bouwlagen die geen plat dak hebben en voor tussenwoningen met meer dan 2 bouwlagen.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen.

Om aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen, moet een dakopbouw aansluiten bij eerder in de straat gerealiseerde dakopbouwen. Dat geldt in ieder geval voor de hoogte en voor de afstand tussen de voorgevel en de voorkant van de dakopbouw. Maar ook de vorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de afmetingen van de dakopbouw moeten aansluiten op eerder gebouwde dakopbouwen. Met de zinsnede “zoveel mogelijk” ontstaat enige ruimte voor individuele afwijkingen.
Voor het met een vergunning toestaan van zo’n afwijking, bijvoorbeeld om een ander materiaal toe te passen, is een positief advies van Welstand nodig.

Een dakopbouw die voldoet aan eerste 3 voorwaarden, zal geen onevenredig nadelige gevolgen veroorzaken bij de omliggende percelen, zoals een ernstige afname van het aantal uren zon. Bij het vergunnen van de eerste dakopbouw zijn die aspecten onderzocht. Op de luchtfoto die als bijlage 7 bij de regels is gevoegd, zijn de dakopbouwen die als voorbeeld (“trendsetter”) voor andere dakopbouwen dienen gemarkeerd.
Stedenbouwkundigen van de gemeente zijn nagegaan of het zinvol is om voor elke dakopbouw een bezonningsonderzoek te vragen. Gezien de opzet van de wijk, de ligging en de hoogte van de gebouwen concluderen zij dat dat niet nodig is, omdat zij geen onevenredig nadelige gevolgen verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit op aangrenzende percelen. Een nieuwe dakopbouw brengt vaak wel enige schaduwwerking met zich mee. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de verdieping. In de tuinen zullen de effecten gering zijn. Maar het effect op de bezonning is beperkt en vormt daarmee geen belemmering op het plaatsen van een dakopbouw.

Over zonnepanelen is een afzonderlijke regel opgenomen. Als een dakopbouw schaduw werpt op zonnepanelen die op een aangrenzend dakvlak liggen, moet de aanvrager zorgen voor compensatie, in welke vorm dan ook. De aanvrager van de vergunning toont bij de aanvraag aan dat partijen akkoord zijn met de te geven en de te ontvangen compensatie.

Een dakopbouw die voldoet aan de eerste 5 voorwaarden, voldoet vrijwel altijd aan de laatste voorwaarde. Die laatste voorwaarde biedt een vangnet voor die gevallen waarin het belang van een aangrenzend perceel toch onevenredig in de knel komt.

4. Dakopbouwen die niet aan de regels voldoen

Een aanvraag voor een dakopbouw die niet voldoet aan de regels van paragraaf 2 of van artikel 22, lid 22.3, van het bestemmingsplan, mag alleen gebouwd worden met een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n vergunning kan verleend worden, maar dan moet de aanvrager aantonen dat de dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld de bebouwingskarakteristiek (zie paragraaf 5), de maatvoering of het materiaalgebruik, de aanblik vanuit de openbare ruimte en zicht op de oorspronkelijke kapvorm een rol. Burgemeester en wethouders wegen alle bij de aanvraag betrokken belangen af, voordat zij een vergunning verlenen voor een dakopbouw die afwijkt van de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan. Die afweging kan uiteraard ook leiden tot het weigeren van een vergunning. Dakopbouwen kunnen het straat- en bebouwingsbeeld ernstig verstoren en zijn daarom niet bij alle woningtypen wenselijk.

Aan een dakopbouw die de eerste op een rij tussenwoningen is zal de gemeente meestal de voorwaarde stellen dat de dakopbouw 1,5 meter terug ligt. De terugligging zorgt ervoor dat de opbouw een herkenbare toevoeging aan het oorspronkelijk hoofdvolume blijft en er niet een volledige bouwlaag ontstaat. In feite beslaat de dakopbouw dan ongeveer 75% van het dakvlak.

Ook zal de gemeente meestal een hoogte van maximaal 3 meter toestaan. Met deze hoogte is inpandig een stahoogte van 2,6 meter mogelijk, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor de dakconstructie met isolatie.

Het kan zijn dat de gemeente, bijvoorbeeld op grond van de maatvoering van bestaande dakopbouwen in dezelfde straat ook wil meewerken aan dakopbouwen die minder ver terugliggen of die hoger zijn.

Het ontstaan van een complete extra bouwlaag is in principe niet toegestaan. Daardoor zou het straat- en bebouwingsbeeld worden aangetast.

Een dakopbouw op een hoekpand, op een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning kan het straat- en bebouwingsbeeld ingrijpend verstoren. Daarom is het raadzaam om voor het indienen van een aanvraag voor die dakopbouwen eerst in overleg te treden met de gemeente.

Bij een aantal bijzondere kapvormen is een dakopbouw niet toegestaan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Dit kunnen gebogen kapvormen of borstweringen zijn of een kap die over meerdere woningen oploopt. Er zijn ook woningen die zowel een plat dak als een kap hebben. Op de luchtfoto van bijlage 7 bij de regels vallen de woningen met een bijzondere kapvorm binnen een rood kader.

Een dakopbouw op een bijzondere kapvorm komt meestal niet voor een vergunning in aanmerking. Dat geldt ook voor een dakopbouw op een appartementengebouw.

5. Ruimtelijke analyse van het plangebied

De wijk Veldhuizen bestaat uit verschillende buurten. In deze bijlage zijn die buurten onderverdeeld in 3 te onderscheiden bebouwingskarakteristieken.

De verschillende bebouwingskarakteristieken zijn van belang bij de afweging of een dakopbouw wel of niet past in het straat- en bebouwingsbeeld. Binnen de verschillende bebouwingskarakteristieken komen ook verschillende bebouwingstypologieën voor, die ook van invloed zijn op het straat- en bebouwingsbeeld.

Binnengebied



Het kleinschalige binnengebied wordt gekenmerkt door smallere straten met aan weerskanten woningen. Hier staan vooral rijtjeswoningen in twee bouwlagen, met en zonder kap.

Stevige randen



De stevige randen worden gekenmerkt door veelal aaneen gebouwde bebouwing met karakteristieke architectuur aan een brede openbare ruimte die bestaat uit wegen en groen. Hier is het van belang de bestaande karakteristieke gevelwanden in het bebouwingsbeeld te behouden.

Open randen



De open randen worden gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woningen en woningen in de historische lintbebouwing. Hier is het van belang de openheid tussen de bebouwing en het straatbeeld te beschermen.

Bijlage 5 Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader

Mogelijkheden voor dakopbouwen met een vergunning

Dakopbouw mogelijk zoals aanwezig in het betreffende deel van de straat.
Geen onevenredig nadelige effecten te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en bezonning van omliggende percelen.
Hoeksituaties worden afzonderlijk beoordeeld.
Voor de effecten op zonnepanelen is er een afzonderlijke regel.

Dakopbouwen uitgesloten in verband met een bijzondere kapvorm.

Bestaande dakopbouw op een hoofdgebouw die dient als voorbeeld voor in de rij toe te voegen dakopbouwen.

12

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp

1. Inleiding

In de wijk Voordorp zijn op diverse plaatsen dakopbouwen in allerlei variaties op woningen gebouwd. Er is blijkbaar behoefte aan dergelijke uitbreidingen. In de Voorveldsepolder komt dit niet voor en is het ook niet gewenst vanwege de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Veel mensen willen graag in de wijk blijven wonen, ook als hun situatie verandert. Door het uitbreiden van woningen met dakopbouwen kan het woongenot vergroot worden, als de uitbreiding past bij het huidige gebruik en bij de bebouwing.

Door voorwaarden aan dakopbouwen te stellen, kan de gemeente negatieve effecten op het woongenot van omwonenden beperken.

Het bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder staat een dakopbouw toe, als die aan de voorwaarden voldoet van de regels van artikel 16 “bouwen is toegestaan”, lid 16.3. In dat geval hoeft de bouwer alleen een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om met een vergunning een andere dakopbouw te bouwen. In paragraaf 2 zijn de voorwaarden beschreven voor de vergunningverlening van die dakopbouwen.

Het uitgangspunt van de regeling is dat alleen dakopbouwen zijn toegestaan die voortborduren op het bestaande bebouwingsbeeld. Daarom staat in de regels als voorwaarde dat een nieuwe dakopbouw niet de eerste dakopbouw in de straat is of de eerste van een rij woningen van een bepaald type of op een woning van hetzelfde type elders in het plangebied (zie ook paragraaf 3). In paragraaf 4 staat beschreven welke eisen de gemeente stelt aan een dakopbouw. In paragraaf 5 wordt door middel van een aantal kaartjes met legenda de karakteristiek van de wijk beschreven die ook betrokken wordt bij de vergunningverlening voor dakopbouwen die niet aan de voorwaarden voldoen.

2. Voorwaarden voor een vergunning voor dakopbouwen

Artikel 17, lid 17.4, onderdeel 2e, biedt de mogelijkheid om met een vergunning een dakopbouw op een woning of een aanbouw bij een woning te bouwen, als de dakopbouw op een woning of een aanbouw komt op het dak van een huizenblok dat in groen op de onderstaande tekening staat.


Legenda
Dakopbouw is mogelijk (zie regels)
Dakopbouw is niet mogelijk
Dakopbouw type
Dakopbouw type waarbij een geluidsonderzoek vereist is

De vergunning wordt alleen verleend als de dakopbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de woning is geen hoekpand;
2. de woning is een tussenwoning;
3. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type of van het hetzelfde type woningen elders in het plangebied;
4. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
5. de dakopbouw wordt gebouwd op een aanbouw bij via de garages geschakelde woningen en is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op aanbouwen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
6. als de dakopbouw zonnepanelen op gebouwen van aangrenzende percelen belemmert, zorgt de aanvrager voor compensatie;
7. de dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

3. Toelichting over dakopbouwen met vergunning

Deze regeling geldt voor tussenwoningen van twee bouwlagen die geen plat dak hebben, voor tussenwoningen met meer dan 2 bouwlagen en voor aanbouwen bij geschakelde woningen.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandige rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. Ook kan het gaan om een woning van hetzelfde type elders in het plangebied. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen.

Om aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen, moet een dakopbouw aansluiten bij eerder in de straat gerealiseerde dakopbouwen. Dat geldt in ieder geval voor de hoogte en voor de afstand tussen de voorgevel en de voorkant van de dakopbouw. Maar ook de vorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de afmetingen van de dakopbouw moeten aansluiten op eerder gebouwde dakopbouwen. Met de zinsnede “zoveel mogelijk” ontstaat enige ruimte voor individuele afwijkingen.
Voor het met een vergunning toestaan van zo’n afwijking, bijvoorbeeld om een ander materiaal toe te passen, is een positief advies van Welstand nodig.

Een dakopbouw die voldoet aan eerste 4 voorwaarden, zal geen onevenredig nadelige gevolgen veroorzaken bij de omliggende percelen, zoals een ernstige afname van het aantal uren zon. Bij het vergunnen van de eerste dakopbouw zijn die aspecten onderzocht.

Stedenbouwkundigen van de gemeente zijn nagegaan of het zinvol is om voor elke dakopbouw een bezonningsonderzoek te vragen. Gezien de opzet van de wijk, de ligging en de hoogte van de gebouwen concluderen zij dat dat niet nodig is, omdat zij geen onevenredig nadelige gevolgen verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit op aangrenzende percelen. Een nieuwe dakopbouw brengt vaak wel enige schaduwwerking met zich mee. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de verdieping. In de tuinen zullen de effecten gering zijn. Maar het effect op de bezonning is beperkt en vormt daarmee geen belemmering op het plaatsen van een dakopbouw.

Over zonnepanelen is een afzonderlijke regel opgenomen. Als een dakopbouw schaduw werpt op zonnepanelen die op een aangrenzend dakvlak liggen, moet de aanvrager zorgen voor compensatie, in welke vorm dan ook. De aanvrager van de vergunning toont bij de aanvraag aan dat partijen akkoord zijn met de te geven en de te ontvangen compensatie.

Een dakopbouw die voldoet aan de eerste 6 voorwaarden, voldoet vrijwel altijd aan de laatste voorwaarde. Die laatste voorwaarde biedt een vangnet voor die gevallen waarin het belang van een aangrenzend perceel toch onevenredig in de knel komt.

4. Dakopbouwen die niet aan de regels voldoen

Een aanvraag voor een dakopbouw die niet voldoet aan de regels van paragraaf 2 of van artikel 16, lid 16.3, van het bestemmingsplan, mag alleen gebouwd worden met een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n vergunning kan verleend worden, maar dan moet de aanvrager aantonen dat de dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld de bebouwingskarakteristiek (zie paragraaf 5), de maatvoering of het materiaalgebruik, de aanblik vanuit de openbare ruimte en zicht op de oorspronkelijke kapvorm een rol. Burgemeester en wethouders wegen alle bij de aanvraag betrokken belangen af, voordat zij een vergunning verlenen voor een dakopbouw die afwijkt van de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan. Die afweging kan uiteraard ook leiden tot het weigeren van een vergunning. Dakopbouwen kunnen het straat- en bebouwingsbeeld ernstig verstoren en zijn daarom niet bij alle woningtypen wenselijk.

Aan een dakopbouw die de eerste op een rij tussenwoningen is, zal de gemeente meestal de voorwaarde stellen dat de dakopbouw 1,5 meter terug ligt. Het terug liggen zorgt ervoor dat de opbouw een herkenbare toevoeging aan het oorspronkelijk hoofdvolume blijft en er niet een volledige bouwlaag ontstaat. In feite beslaat de dakopbouw dan ongeveer 75% van het dakvlak.

Ook zal de gemeente meestal een hoogte van maximaal 3 meter toestaan. Met deze hoogte is inpandig een stahoogte van 2,6 meter mogelijk, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor de dakconstructie met isolatie.

Het kan zijn dat de gemeente, bijvoorbeeld op grond van de maatvoering van bestaande dakopbouwen in dezelfde straat ook wil meewerken aan dakopbouwen die minder ver terug liggen of die hoger zijn.

Het ontstaan van een complete extra bouwlaag is in principe niet toegestaan. Daardoor zou het straat- en bebouwingsbeeld worden aangetast.

Een dakopbouw op een hoekpand, op een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning kan het straat- en bebouwingsbeeld ingrijpend verstoren. Daarom is het raadzaam om voor het indienen van een aanvraag voor die dakopbouwen eerst in overleg te treden met de gemeente.

Bij een aantal bijzondere kapvormen en bij gebouwen in de hoofdstructuur van de wijk is een dakopbouw niet toegestaan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Dit kunnen gebogen kapvormen of borstweringen zijn of een kap die over meerdere woningen oploopt. Er zijn ook woningen die zowel een plat dak als een kap

hebben. Een dakopbouw op deze woningen komt meestal niet voor een vergunning in aanmerking. Dat geldt ook voor een dakopbouw op een appartementengebouw.

5. Ruimtelijke analyse van het plangebied

De wijk Voordorp heeft een bijzondere met een aantal te onderscheiden bebouwingskarakteristieken. De verschillende bebouwingskarakteristieken zijn van belang bij de afweging of een dakopbouw wel of niet past in het straat- en bebouwingsbeeld. Binnen de verschillende bebouwingskarakteristieken komen ook verschillende bebouwingstypologieën voor, die ook van invloed zijn op het straat- en bebouwingsbeeld.

Afbeelding 1 geeft de appartementengebouwen en grondgebonden woningen weer. Afbeelding 2 geeft de belangrijke laanstructuur in het gebied weer. En afbeelding 3 geeft de woningen met een kap en met een plat dak weer.

Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3



6 Geluidonderzoek

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing als er sprake is van een planologische verruiming van de bouwmogelijkheden (o.a. vergroten bouwhoogte door een dakopbouw).

Het plangebied ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de Rijksweg A27 en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort/Hilversum.
Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A27 en de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort/Hilversum de voorkeursgrenswaarde op een aantal locaties overschrijdt. De geluidsbelastingen zijn voor de Rijksweg maximaal 53 dB en voor het spoor 68 dB. Langs de David Ben Goerionstraat staan twee blokken die reeds bestaan uit een schuine kap met een hoogte van drie lagen (al dan niet met dakkappellen erop). Deze blokken worden akoestisch bezien niet verhoogd en daarop is de Wet geluidhinder, net als op alle woningen die reeds bestaan uit drie lagen niet van toepassing.
De gecumuleerde geluidsbelasting blijft binnen de maximaal te ontheffen waarde voor binnenstedelijk wegverkeer. Ook vanuit gezondheidsperspectief is deze geluidsbelasting acceptabel.
Voor de dakopbouwen-regeling in dit bestemmingsplan moet, parallel aan de ruimtelijke procedure, een hogere waarde procedure voor de genoemde geluidsbronnen worden doorlopen, tot maximaal 53 dB in verband met de Rijksweg A27 en tot maximaal 68 dB voor het spoor Utrecht – Amersfoort/Hilversum.

Het Hogere waarden besluit wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Door dit besluit hoeft niet per aanvraag voor een dakopbouw op de locaties die het betreft een aparte ontheffingsprocedure gevolgd te worden. De locaties zijn terug te vinden via de legenda bij afbeelding in paragraaf 2 van deze bijlage.

Het geluidonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

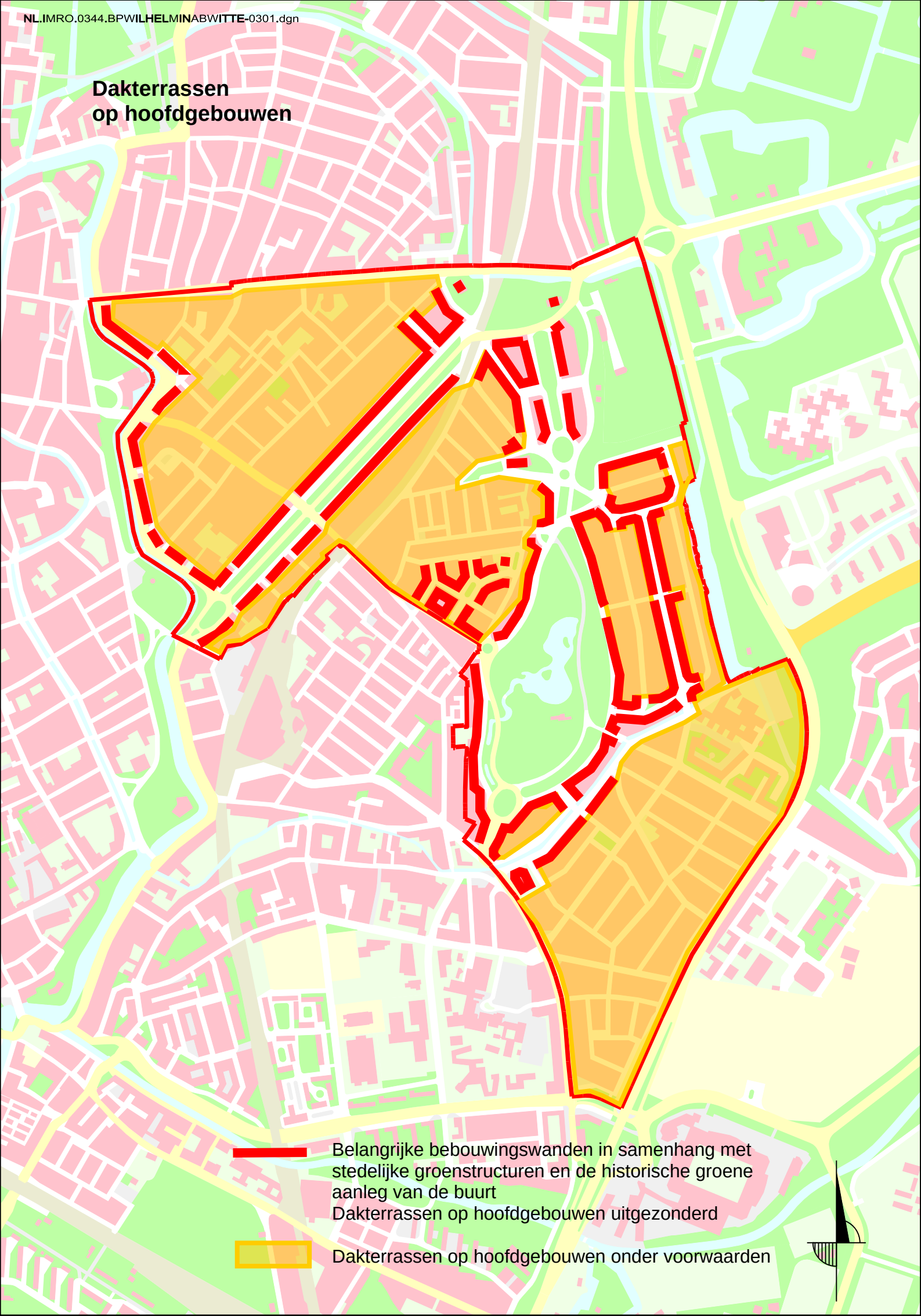
Bijlage 7 Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader

Legenda
Dakopbouw is mogelijk (zie regels)
Dakopbouw is niet mogelijk
1
Dakopbouw type
10 G
Dakopbouw type waarbij een geluidsonderzoek vereist is

Bijlage 8 Dakterrassen Wilhelminapark,Buiten-Wittevrouwen

NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-0301.dgn

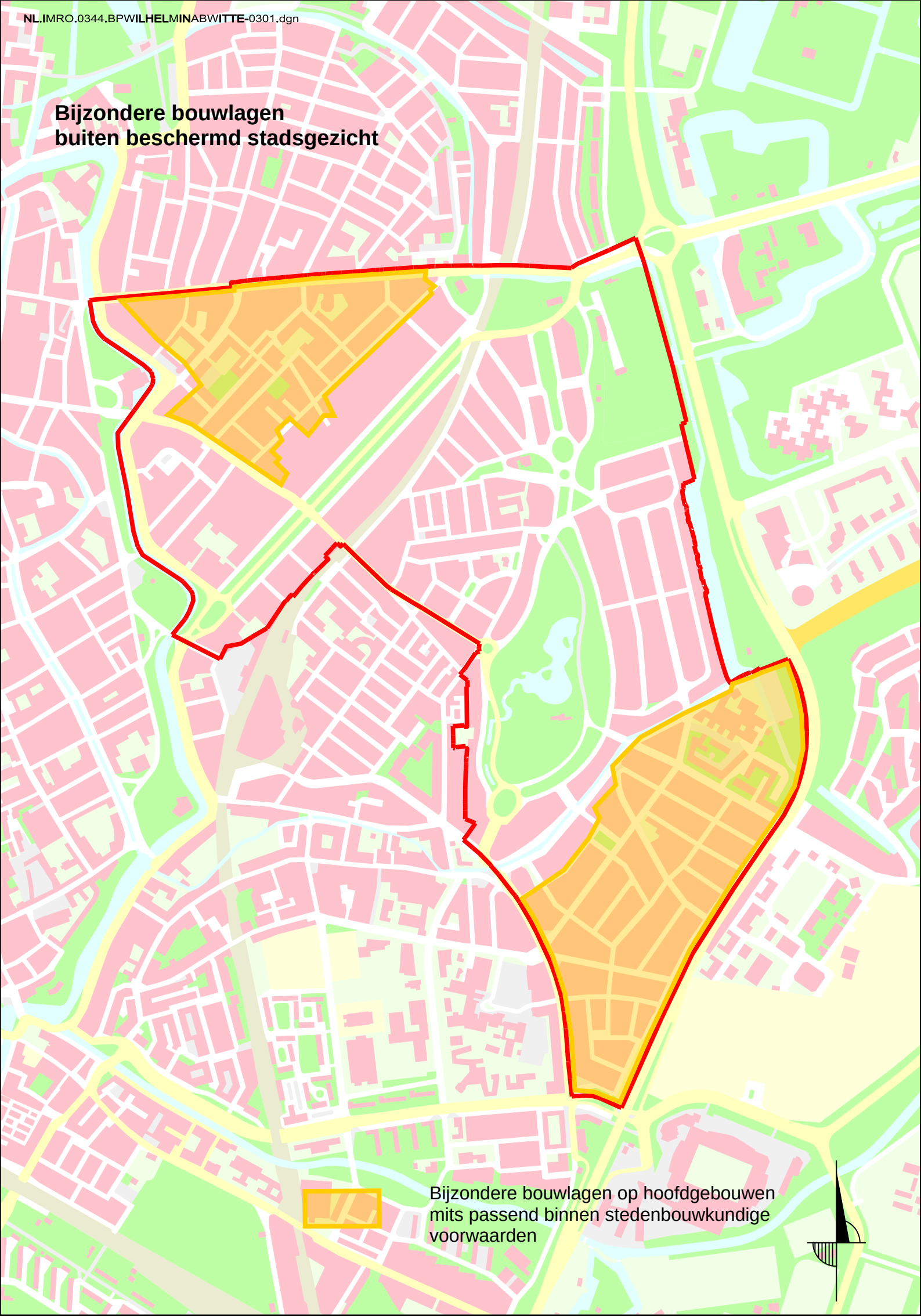
Dakterrassen op hoofdgebouwen



Bijlage 9 Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark,Buiten-Wittevrouwen

NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-0301.dgn

Bijzondere bouwlagen buiten beschermd stadsgezicht



Bijzondere bouwlagen op hoofdgebouwen mits passend binnen stedenbouwkundige voorwaarden

Bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas

Maatvoering in de havenatlas

bijlage woonboten bij bestemmingsplan Algemene regels Urecht

In de havenatlas is per locatie aangegeven hoe hoog, breed en lang een woonboot maximaal mag zijn en hoe groot de afstand tussen woonboten minimaal moet zijn.

De havenatlas staat op internet: Havenatlas (GemGids) (arcgis.com)

Internetadres:
https://gemu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bcce4e97e184403c9a23d51167b8939c

Hoe vind je de maten van een bepaalde locatie in de havenatlas?

- Op de havenatlas door op een van de links die hierboven staan te klikken.
- Zoom in naar de locatie. Je kunt inzoomen met het scroll-wiel van je computermuis of door te klikken op het plusje linksboven in het scherm.
- Klik op het boot-icoontje (met een A erboven) dat het dichtst bij de locatie ligt en klik in het pop-upschermpje (zie afbeelding) op *meer informatie.*



- In het pdf-bestand dat dan geopend wordt staan de maten.
  Let op de bootnummers waarvoor die pdf geldt. Als de locatie daar niet onder valt, klik dan nogmaals op een ander icoontje in de havenatlas dat ook in de buurt van de locatie ligt.

Als je de maten niet via de computer kunt raadplegen

Bel het nummer van de gemeente, 14030, en maak een afspraak om de havenatlas op het stadskantoor te bekijken.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data. De algemene regels van dit bestemmingsplan kunnen leiden tot een herziening van het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken. Het uitbreiden van de opgave door het invoegen van verordeningen zou de opgave te gecompliceerd maken. Bovendien is het niet wenselijk om twee versies van de verordeningen te creëren: een versie in dit bestemmingsplan en de gewone versie die voor de hele gemeente geldt.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het gebied is voornamelijk een woongebied met verspreid over het gebied een diversiteit aan andere functies. Zo zijn er een paar groter maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met functiemenging waaronder kleinschalige horeca en culturele functies zoals langs de Bekkerstraat, Bouwstraat, Bollenhofsestaat en aan de grenzen van het plangebied langs de Biltstraat, Kleinesingel en de Blauwkapelseweg.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en omvat de wijk Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het Ooglijdersgasthuis aan de F.C. Dondersstraat 65, en het voormalige KPN-gebouw aan de van Esveldstraat 31 liggen weliswaar in de wijk Wittevrouwen maar vormen geen onderdeel van het plangebied van dit Chw Bestemmingsplan.

Het plangebied heeft de volgende grenzen aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de noordoostzijde de Maliebaanspoorlijn, aan de oostzijde de Sartreweg, aan de zuidoostzijde de Berekuil, aan de zuidzijde de Biltstraat, aan de westzijde de Wittevrouwensingel en aan de noordwestzijde de Kleinesingel die overloopt in de Blauwkapelseweg. De buurt Buitenwittenvrouwen ten zuiden van de Biltstraat wordt vaak als één geheel gezien met Wittevrouwen maar maakt geen onderdeel uit van dit Chw Bestemmingsplan.



1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/verordening	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen	27 oktober 2016	17 november 2016

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht.

Het gebied Wittevrouwen wordt in de omgevingsvisie voornamelijk gekwalificeerd als een negentiende eeuwse uitbreidingswijk van Utrecht, opgezet binnen een gesloten stedelijk blok met een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen alwaar geen specifieke ontwikkelingen of opgaven zijn voorzien. De regels van het bestemmingsplan vloeien dan ook voort uit de kenmerken van een gevarieerd gebied en zijn vooral gericht op beheer en instandhouding van de bestaande mogelijkheden.

In Wittevrouwen staat de woonfunctie met een zekere mate van functiemening centraal en en een kwalitatief goede leefomgeving. Zowel in de voorgaande beheersverordening als in dit Chw bestemmingsplan is het niet de bedoeling om een zwaar beperkende ruimtelijke kaderstelling op te stellen waarin geen enkel deel van de openbare ruimte nog kan worden gewijzigd (verleggen fietspad, stoep, groenstrook). Functie-uitwisseling binnen de verblijfsruimte blijft dus na de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan mogelijk. Deze flexibiliteit in kaderstelling voor de verblijfsruimte geldt niet voor het structurele groen, waar de nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk worden beperkt. Dit uit zich in het toestaan van nieuwe parkeerplaatsen en rijwegen die het structurele groen, en daarmee de leefkwaliteit van de buurt zou aantasten.

Ten aanzien van de mogelijkheden voor functiemening is hetgeen nu mogelijk is op basis van de beheersverordening het uitgangspunt geweest. Daarnaast ik wel gekeken naar wat nu aanwezig is en is de regeling vereenvoudigd. In de beheersverordening waren veel verschillende categorieën van mogelijkheden opgenomen. Deze zijn daar dat ruimtelijk verantwoord was samengevoegd.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028 beschreven. Hierin is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering gegeven wordt aan het beleid. Voor een deel krijgt het beleid uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De twee belangrijkste beleidsopgaven richten zich op het aantrekkelijk houden van de provincie Utrecht als vestigingsplaats. Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave. Tevens wil de provincie de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Dit is zowel in het belang van het landelijk gebied zelf, als van het stedelijk gebied. Hierbij vraagt ook de binnenstedelijke opgave als contramal om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

In de provinciale verordening worden de provinciale belangen veilig gesteld door de gemeenten de verplichting op te leggen bij het nemen van ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen en beheersverordeningen, deze belangen in de afweging mee te nemen:

Cultuurhistorie:

de beheersverordening dient de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hoe deze waarden worden beschermd, wordt verderop in deze paragraaf uitgewerkt;

Wonen en werken/stedelijk gebied:

deze aanwijzing ziet erop dat bij stedelijke uitbreidingsplannen aan bepaalde voorwaarden (zoals de mobiliteitstoets) wordt voldaan. Nu deze verordening geen uitbreidingsplannen omvat, zijn deze voorwaarden niet aan de orde.

1.3.3 Thematisch beleid

Het gemeentelijke, sectorale beleid is opgenomen in de omgevingsvisie van Utrecht. Dit beleid is zoveel mogelijk verwerkt in dit bestemmingsplan. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het bestemmingsplan past in de verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.
Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt de 1.2.3 genoemde beheersverordening. De beheersverordening maken geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat de bepalingen in dit gebied geen extra ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor deze bepalingen geen toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.
In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom hebben de belangrijkste functies (bestemmingen) in het bestemmingsplan de naam gekregen die de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) voorschrijft.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. Het is de bedoeling dat de algemene regels in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van toepassing kunnen worden verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Bedrijf is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte teveel verkeerslawaai is.

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.4 (onder artikel 22 en 23).

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

In bijlage 1 van de toelichting, Leeswijzer voor bestemmingsplan Wittevrouwen, zijn de verschillen tussen de bestemmingsplannen die tot nu toe zijn gemaakt en het bestemmingsplan Wittevrouwen beschreven.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.
De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'.
De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de begrippenlijst Artikel 1 Begrippen heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat geen regels uit verordeningen die over de leefomgeving gaan. De reden daarvoor is dat het niet handig is als in één wijk in de gemeente andere algemene regels gelden dan in de rest van de gemeente. Als uitzondering op voorgaande regelt dit bestemmingsplan wel de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet samenvoegt tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke inleidende artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken en
- hoofdstuk 5 Grondwerk.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 7 te vinden.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels die in hoofdstuk 2 van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelbestemmingen', zoals Waterkering. De dubbelbestemmingen beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelbestemmingen vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelbestemming in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelbestemming voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene

wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.
De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit bestemmingsplan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het bestemmingsplan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

De beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" was vooral consoliderend van aard, waarbij conform de bestaande situatie is bestemd. Op meerdere locaties bestaan echter nog bouwmogelijkheden (bijvoorbeeld vergroting van het hoofdgebouw). Deze planologische ruimte is in de beheersverordening opgenomen door middel van besluitsubvlakken op de verbeelding en bijbehorende regels.

Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Nieuwe bouwwerken moeten qua gebruik overeenkomstig zijn met het ter plaatse conform hoofdstuk 2 toegestane gebruik van de gronden of van de bestaande gebouwen waarbij zij worden gebouwd

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf "Vergunningvrij bouwen". Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw.

In Wittevrouwen en in de Zeeheldenbuurt mogen woningen met een vergunning een extra bouwlaag bouwen in die gevallen waar dat eerder ook toegestaan was. Hierbij gelden wel voorwaarden en deze mogelijkheid niet voor alle locaties geldt. Op de locaties waar het wel geldt mag er met de bouw van een extra bouwlaag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan

Zie verder hieronder en de paragrafen 2.4.2, 2.4.3 en 2.4.4.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 2; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	bouwvergunning technische toets	toets aan planologie (bestemmingsplan)
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	nee
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja
Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;

voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met dit bestemmingsplan;

een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;

voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel Artikel 22 lid 22.6) van dit bestemmingsplan;

een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;

voorbeeld: iemand die een dakopbouw wil bouwen die voldoet aan de regels in Artikel 22 lid 22.3 van dit bestemmingsplan heeft op grond van dit bestemmingsplan geen vergunning nodig, maar moet wel een bouwvergunning aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels per artikel besproken.

Bij het lezen van de regels is het van belang om de onderstaande termen te kennen. Want om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit plan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen die een verduidelijking nodig hebben verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In dit artikel kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.
Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en

3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.
In artikel 27, lid 27.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 27 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

2.3.2 De termen van de Omgevingswet

Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.3.3 De functies (bestemmingen)

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De grotere nutsvoorzieningen hebben de functie 'Bedrijf- Nutsvoorziening' gekregen. Dit zijn voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes.

Er is gekozen om deze voorzieningen/bedrijven specifiek als nutsvoorziening te bestemmen.

Naast de nutsvoorzieningen die expliciet zijn bestemd, zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang die vergunningsvrij zijn zoals transformatorstations en schakelhuisjes en (ondergrondse) afvalcontainers zijn niet apart bestemd .

Artikel 4 Groen

Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over Artikel 13 Water. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.
Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 4.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.
De regel in lid 4.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 4.1 is beschreven.

Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 5 Horeca

Aan de bestaande panden met alleen de functie horeca is deze functie toegekend. Op grond van hinder voor de omgeving is de horeca onderverdeeld in verschillende categorieën. Deze functie (bestemming) staat horeca toe voor de op de verbeelding aangegeven categorie. De categorieën zijn in de bijlagen bij de regels gespecificeerd. Eventueel vergunde shisha-lounges zijn specifiek aangeduid. Coffeeshops zijn op grond van de Opiumwet verboden en daarom ook niet toegestaan. Ondanks dat deze gedoogd worden is het op grond van recente jurisprudentie niet toegestaan deze te bestemmen. De aanwezige coffeeshops hebben een vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen blijven gehandhaafd.

Onderdeel van een horecafunctie kan een mogelijkheid tot het afhalen van maaltijden zijn. Een zelfstandig afhaalzaak is niet toegestaan, deze valt onder de functie detailhandel.

Hotels vallen niet onder de functie horeca. Hiervoor is een aparte functie Hotel toegekend. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 6 Hotel

Aan de bestaande panden met een hotelfunctie is deze functie toegekend. Als ondergeschikte en ondersteunende functie zijn overige horeca-activiteiten toegestaan.

Een hotel valt niet onder de functie horeca. Voor horecavestigingen is een aparte functie Horeca. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 7 Kantoor

Aan de bestaande panden met een zelfstandige kantoorfunctie is deze functie toegekend.

Panden waar administratieve activiteiten plaatsvinden als ondersteuning van de hoofdactiviteit zoals bij bedrijven hebben niet de functie kantoor meegekregen.

Op basis van de beheersverordening was voor een enkele panden aan de Biltstraat ook wonen toegestaan. Deze panden hebben de aanduiding 'Wonen' meegekregen op basis waarvan ook de bestemming Wonen van toepassing is.

Artikel 8 Maatschappelijk

Deze functie (bestemming) staat verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toe. In Wittevrouwen zijn dat bijvoorbeeld kinderopvang, medische, paramedische, sociaal-culturele diensten, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Een gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling en de bijbehorende regels van dit artikel past.

Een bestaande mogelijkheid die in het geldende beheersplan was opgenomen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw is toegevoegd. Op basis hiervan kunnen hoofgebouwen waarvoor een hoogteaanduiding op de verbeelding is opgenomen verhoogd worden tot de opgenomen aanduiding.

Artikel 9 Tuin

Locaties met de functie Tuin maken geen deel uit van de openbare ruimte. Ze zijn ingericht als tuin en ter plekke is er alleen bebouwing die nodig is voor het beheer van de bestemming – als er andere bebouwing is, dan krijgt die bebouwing een eigen, bij het gebruik passende functie. Het behoud van de tuin en het weren van bebouwing op locaties met de functie tuin is van belang omdat een tuin

deel kan uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of omdat de tuin niet alleen door de eigenaar of door de hoofdbewoners gebruikt wordt, maar ook door anderen. In het plangebied kent de binnenplaats tussen de Goedestraat, Bouwstraat, Bekkerstraat en de Biltstraat de functie tuin net als de locatie ten westen van het flatgebouw aan de Karel Doormanlaan. In de Zeeheldenbuurt is de buitenruimte ten zuiden van het flatgebouw aan de van Esveldstraat voorzien van de functie tuin.

Artikel 10 Verkeer

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeer en de bijbehorende voorzieningen. Deze functie (bestemming) is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden. De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken.

Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

De Maliebaanspoorlijn die door Wittevrouwen met de Zeeheldenbuurt kruis heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen vastgelegd. Daarbinnen zijn bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Artikel 13 Water

De functie (bestemming) 'Water' is alleen aan een locatie toegekend, als het oppervlaktewater een structurerend element is, zoals een grote watergang, een watergang voor varend verkeer of woonboten, een watergang die nodig is voor het waterbeheer of oppervlaktewater dat hoort bij een cultuurhistorische structuur. Oppervlaktewater dat niet als water bestemd is, is in andere functies voor de openbare ruimte toegestaan, net als waterbeheer en waterberging. Sierwater past zonder nadere regeling in tuinen of op plaatsen waar groen is toegestaan. Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Ook in de gemeentelijke havenverordening staan regels over het water en bijvoorbeeld over woonboten die blijven gelden. Bedrijfsboten, woonboten, woonarken of andere woningen in het water zijn alleen toegestaan op de locaties met een aanduiding op de plankaart. In Wittevrouwen komt die aanduiding niet voor.

Artikel 14 Werken in de wijk

De functie 'Werken in de Wijk' wordt gegeven aan gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Deze activiteiten, waaronder dienstverlening, administratieve werkzaamheden, sportactiviteiten en een kinderdagverblijf, zorgen voor werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Omdat bij deze functie op de verdiepingen wordt gewoond zijn de werkfuncties verenigbaar met wonen op de verdiepingen. Er worden bijvoorbeeld alleen bedrijfsactiviteiten in de categorieën A of B1 mogelijk gemaakt en deze weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn direct beneden woningen mogelijk.

Wanneer een bestaande niet geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (bijvoorbeeld een fysiopraktijk) wisselt voor een wel geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (zoals een kinderdagverblijf), dan is dit zonder vergunning alleen toegestaan als aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De locaties waar detailhandel of horeca aanwezig is zijn op de begane grond zijn specifiek aangeduid. Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor

grondgebonden woningen.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren specifieke adressen met een mogelijkheid om het aantal bouwlagen uit te breiden. Deze adressen zijn, voor zover de uitbreiding nog niet plaats heeft gevonden, opgenomen in de regels. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een gemengde functie om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze panden hebben vrijwel allemaal de functie 'werken in de wijk' meegekregen. De regeling voor het realiseren van een kap of dakopbouw is inclusief de voorwaarden overgenomen. Voor deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 15 Wonen
Een locatie krijgt de functie Wonen in beginsel alleen als een hoofdgebouw op de locatie alleen voor het wonen met de bijbehorende activiteiten (zie: de algemene regels) wordt gebruikt.

Locaties met rijtjeswoningen, beneden- en bovenwoningen, flats of andere locaties die als woonwijk kunnen worden aangemerkt waarin incidenteel een andere functie is gevestigd, zoals een tandartsenpraktijk of een schoonheidssalon, krijgen ook de functie Wonen, waarbij de regels over de functie Wonen de andere functie toestaan door te verwijzen naar een aanduiding die op het betreffende perceel is geplaatst.

Voor de panden waar niet-woonfuncties zijn toegestaan op de begane grond zijn op basis van de beheersverordening de aanduiding "werken in de wijk" van toepassing met eventueel aanvullende aanduidingen zoals 'detailhandel' of 'horeca'.

Panden die op grond van de geldende beheersverordening geheel naar kantoor omgezet mogen worden hebben de nadere aanduiding 'kantoor' meegekregen. Voor deze panden zijn de regels voor kantoorpanden eveneens van toepassing.

Voor woonpanden waar op basis van een vergunning een kinderdagverblijf ook op de verdieping aanwezig is, is een aanduiding 'maatschappelijk - kinderdagverblijf' opgenomen die ook een kinderdagverblijf op de verdieping toestaat.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren meerdere regelingen op basis waarvan het hoofdgebouw uitgebreid konden worden. Dit betrof aanduidingsvlakken op de verbeelding. Deze zijn vertaald in maximale bouwhoogten op de verbeelding. Daarnaast was voor specifieke adressen een mogelijkheid opgenomen het aantal bouwlagen uit te breiden. Deze adressen zijn, voor zover de uitbreiding nog niet plaats heeft gevonden, opgenomen in de regels. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een woonfunctie om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze regeling is ook overgenomen. Voor al deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 16 Wijkcentrumfunctie

Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen. Er zijn veel voorbeelden te noemen; de winkelcentra aan de Hindersteinlaan, het Mereveldplein, maar ook winkelcentrum De Gaard in Tuindorp, de winkels aan of bij de Damstraat, de Rijnlaan, enzovoort.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de buren activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Bestaande horecavestigingen zijn aangeduid. Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan (methode 2 van paragraaf 1.4.5).

Met de openingstijden van winkels in lid 16.2 worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in Artikel 15 Wonen Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte.

Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie

De 'Bijzondere wijkfunctie' wordt gegeven aan een gebouw waarin een aantal functies zijn samengebracht die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de sociale cohesie van de wijk of buurt. Deze functie (bestemming) is toegekend aan de F.C Dondersstraat 23 waar een locatie voor maatschappelijk werk gesitueerd is.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht

De gronden die met deze bestemming zijn aangewezen zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Om dit bereiken zijn regels gesteld aan het bouwen en slopen.

Artikel 19 Waterstaat

De functie (bestemming) Waterstaat is aan een onderhoudszone langs de Wittenvrouwensingel. Hier gelden beschermingsregels voor de onderhouwdszone ter plaatse.

2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern en Voordorp-Voorveldsepolder is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2022 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.4.5.

Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 20 en 21);
- bouwen is toegestaan op grond van het plan (artikel 22);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 23);
- bouwverbod buiten de 'overige zone - bouwen' (artikel 24);
- overgangsrecht (artikel 25);
- vergunning nodig voor het slopen (artikel 26);

2.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen (artikel 20)

De regel in lid 20.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren vervangen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit plan het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.
Met de regel in lid 20.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 20.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen.

Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 20.2 moeten worden geweigerd.

Lid 20.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 20.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

2.4.3 Bijzondere regels (artikel 21)

Lid 21.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.
De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.
Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 21.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 28 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.4.4 Bouwen is toegestaan (artikel 22)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 22 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

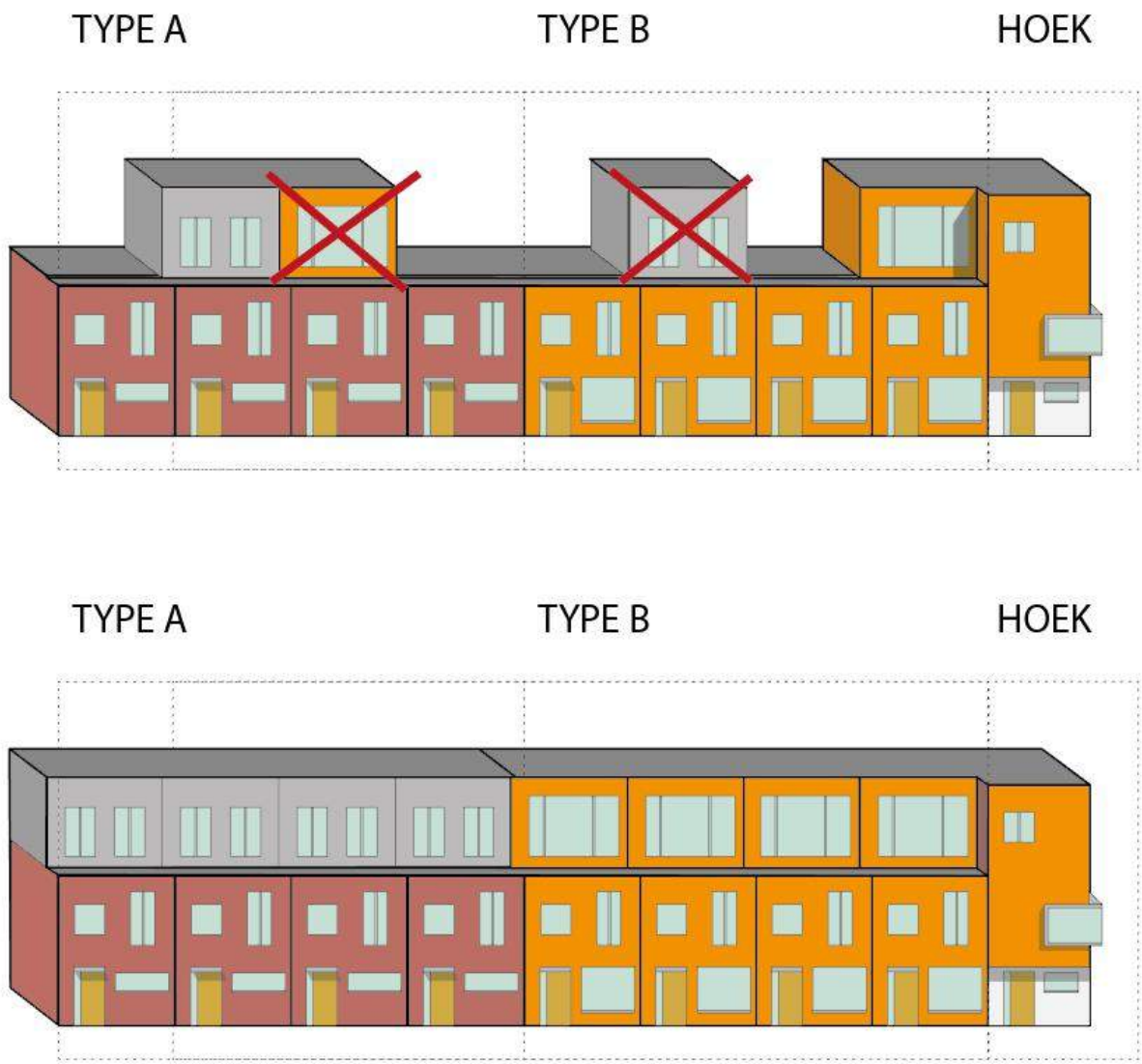
Het eerste lid, lid 22.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.6.4). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie

(bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 27.

In lid 22.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 22.3 regelt dat dakopbouwen op een hoofdgebouw die voldoen aan de voorwaarden van dat lid, op dit moment alleen enige woningen in de buurten Veldhuizen-Balije, geen nadere toets aan het plan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van lid 6.3 onder 2 of artikel 23 of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen.



Afbeelding: voorbeeld van hoe de regeling werkt bij een rij met twee woningtypen

Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom op grond van artikel 22, lid 22.3, onder 1, niet toegestaan.
De regel onder 7 maakt, wellicht ten overvloede, duidelijk dat een dakopbouw niet hetzelfde is als een extra verdieping (bouwlaag). Uit de vorm en grootte van de dakopbouw moet blijken dat de dakopbouw aan deze regel voldoet.

Lid 22.4 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije en Voordorp gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Die nadelen wegen in een wijk als Voordorp - Voorveldsepolder met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 23, lid 23.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden).
De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt

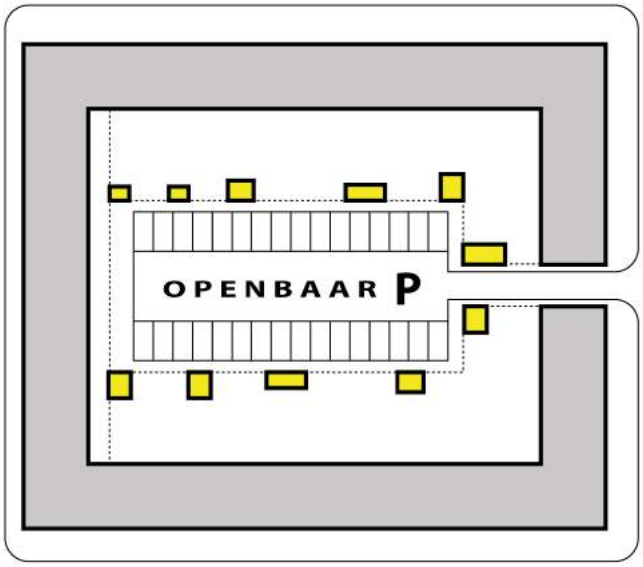
gemaakt.

Onderdeel 4 van lid 22.4 gaat alleen over dakterrassen die op grond van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mogen worden aangelegd. Op panden die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 8 bij de regels, een gele kleur hebben is een dakterras dat voldoet aan de voorwaarden van onderdeel 4 toegestaan. De dikke rode lijn op de kaart geeft aan waar geen dakterras is toegestaan.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 22.1 en paragraaf 1.4.6.4). De voorwaarde waar lid 22.5 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 22.5 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

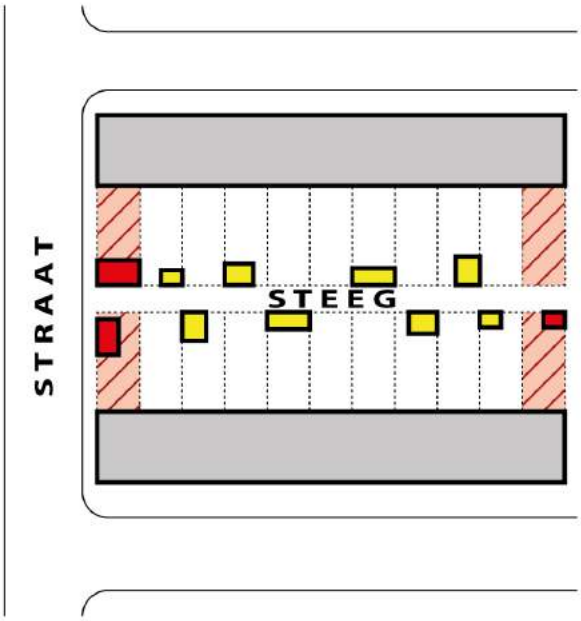
Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare

ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 22.6 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 22.6 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.4.5 Bouwen met een vergunning (artikel 23)

In artikel 23 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.
Zie ook paragraaf 1.4.5, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 23.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'
De locatie-aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.
De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.
Voorbeelden van waarden: te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die niet vallen onder de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie of een vergelijkbare functie (bestemming), beeldbepalende panden, een ecologische verbindingszone.
Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone.
Per geval moet bekeken worden of er advisering door deskundigen nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.

Lid 23.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 23.2 heeft net als artikel 22, lid 22.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 22, lid 22.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 23.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 23.3 sstaan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Lid 23.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 23.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 2.4.4.
De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een

link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 23.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De bijlage van Chw bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder is ook te vinden als bijlage 3, Hoogte-inventarisatie Voordorp, bij dit plan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 23.4 onder 2e en 2f, dakopbouwen
Binnen de 'overige zone - bouwen' werken de regels voor dakopbouwen zo: het bouwen van de dakopbouwen op woningen mag, als de dakopbouw voldoet aan alle voorwaarden van artikel 22, lid 22.3. Als de dakopbouw niet aan een van die voorwaarden voldoet, dan kan de dakopbouw vaak toch vergund worden. De eenvoudigste vergunning is mogelijk voor een dakopbouw die op een woning komt van een huizenblok dat in bijlage 7 bij de regels binnen een groen kader valt. Dan kan een vergunning verleend kan worden, als de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden die in de bijlagen 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije, en 6 Dakopbouwen in Voordorp, bij de regels staan. In andere gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan. De laatste paragrafen van bijlage 6 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking.
Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast. Zie de toelichting bij lid 23.1.

Lid 23.4 onder 2g, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 23.4 onder 2h, bouwmogelijkheden appartementengebouw Vladinushof, Veldhuizen
Het bouwen van een extra verdieping op het appartementengebouw aan de Vladinushof is geregeld in onderdeel 2, onder h. Het bouwen van een extra verdieping op het lagere deel van het appartementencomplex ligt niet voor de hand. Deze bouwmogelijkheid stamt nog uit het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakte. Dat plan gaf aan de bouwers en hun architecten enige ruimte. De beheersverordening heeft deze bouwruimte overgenomen. De regels van het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geven de eigenaar van het pand de gelegenheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van dat plan (12 maart 2020) alsnog het gebouw naar één totale bouwhoogte van vier bouwlagen te brengen. Dat staat in artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2, onder f, van dat plan. De regel in dit plan neemt die mogelijkheid onverkort over. De uitzonderingssituatie vervalt daarmee op termijn. Mocht de eigenaar na die tijd alsnog een extra verdieping willen bouwen, dan kan hij of zij vragen om een vergunning om te mogen afwijken. Burgemeester en wethouders kunnen daarover dan, alle belangen meewegend, een besluit nemen.

Lid 23.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Op een locatie met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, mogen met vergunning aanpassingen aan de dakvorm worden gedaan, als ze voldoen aan de voorwaarden van onderdeel 2 van dit lid. Bij het maken van die kaart is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Daarom is de gele kleur, en dus de mogelijkheid voor aanpassingen aan het dak, beperkt tot een tweetal kleinere gebieden.

Lid 23.6 Bouwen van woonboten
De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe.
Dit plan vereenvoudigt de vergunningprocedure zonder de bestaande wijze van toetsing te veranderen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval toetst of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'.
De ruimte die de het woonbotenbeleid geeft om een hogere boot te plaatsen is in onderdeel 2 opgenomen. De voorwaarden in dat onderdeel zijn direct uit het beleid overgenomen.
Onderdeel 3 geeft het college de mogelijkheid om een vergunning die niet verleend wordt met onderdeel 1 te weigeren als een nieuwe woonboot in vergelijking met de oude situatie veel nadeliger is voor de omgeving. Woonboten kunnen een grote invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte. Als de woonboten bijvoorbeeld dicht aaneenliggen, is het water vaak niet meer zichtbaar. Met dit onderdeel kan het college het belang van de omgeving meewegen en de vergunning weigeren als evident is dat dat belang te veel in de knel komt.

Lid 23.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 23.7, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.6.4.
De regel in lid 23.7, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 23.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel

onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.
Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 34 nodig. Lid 23.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.4.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 24)

Dit artikel hoort bij artikel 23, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt.

De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 24 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 20, lid 20.1, buiten toepassing.

2.4.7 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen (artikel 25)

De regels van artikel 25 zijn bedoeld voor bestaande dakopbouwen en dakterrassen die niet voldoen aan de regels in dit plan, maar die wel legaal gebouwd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een dakopbouw met een vergunning gebouwd is, maar naar huidige inzichten niet bijdraagt aan het straatbeeld. Zo'n dakopbouw hoeft natuurlijk niet te worden afgebroken. Dit artikel maakt dat duidelijk. Maar het is ook niet de bedoeling dat de dakopbouw zo veranderd wordt, dat de afwijking van de regels nog groter is. Voor dakterrassen geldt hetzelfde.

2.4.8 Slopen (artikel 26)

De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Lid 26.1 gaat over de locaties die op Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan. De inhoud van dit lid is vergelijkbaar met artikel 23, lid 23.1.

Lid 26.2 geeft de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. De regels voor het slopen op een locatie die valt binnen het gebied van de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (lid 26.2) zijn strenger dan de regels in lid 26.1, omdat de functie om een hoge mate van bescherming vraagt.

2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

2.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 27)

Artikel 27 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 27.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In paragraaf 2.3.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 27.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 27.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regels onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder l maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 28)

2.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 28 gaan niet over het bouwen!
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 28 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de dubbele vergunning te schrappen. Daarvoor is een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeenteraad een dergelijke aanpassing wenselijk vindt.
De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-beakfast of vakantieverhuur (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting). De eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn dus nog niet doorgevoerd.

2.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 28.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 28.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijkluidend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

Lid 28.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 28.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 28.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 28.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 28.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 28.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 28.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.5.3.6 en 2.5.3.7.

2.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 28 staat in lid 28.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 28.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 28.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie bijlage 1).
Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 28.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.5.3.5).
De regel van lid 28.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 28.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 28.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 28.2, onder 3a, volgt uit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 5% eigenaar van de woning zijn.” Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

De activiteit wonen
De regels in lid 28.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 28 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 28.1 en in lid 28.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 28.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 28.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 28.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, die inmiddels is opgevolgd door de beleidsregels Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting:
zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" worden toegepast.

2.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 28.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 28.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle

gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- in het bedrijf aan huis gebruikt in totaal maximaal 60 m^2, wat helemaal in de woning mag, zolang er niet meer dan een derde van de woning voor het bedrijf-aan-huis gebruikt wordt of, als een bijbehorend bouwwerk groter is dan 100m^2, helemaal in het bijbehorend bouwwerk (voorwaarden b tot en met e);
- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 28.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 28.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, en de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.5).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

2.5.4 Detailhandel en bezorging (artikel 29)

In de regels in artikel 29 zijn voorwaarden aangegeven waaraan de tailhandel en bezorg activiteiten binnen de funcite detailhandel zijn toegestaan. Deze regels gelden zowel voor panden die de functie detailhandel hebben gekregen als panden waar binnen een ander functie detailhandel is toegestaan met een aanduiding. Afhaalzaken vallen niet onder detailhandel. Het is wel mogelijk dat goederendie in een winkel gekocht zijn bezorgd worden.

2.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.

De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
- de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.

In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.5.4.6 Uitleg artikel 29 en bijbehorende begrippen

Lid 29 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 29.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 29.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 29.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.5.5 Bedrijfsactiviteiten (artikel 30)

In artikel 30.1 is een regeling opgenomen voor Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan volgens de bedrijvenlijst zijn toegestaan. Er is per locatie aangegeven tot welke milieucategorie uit de bedrijvenlijst bedrijven zijn toegestaan. Dit is een generieke en niet uitputtende lijst. Indien een bedrijf zich wil vestigen op een locatie waar bedrijven zijn toegestaan, maar niet in de lijst genoemd wordt of de in de lijst genoemde milieucategorie hoger is kan met behulp van artikel 30.1 deze alsnog toegestaan worden indien het bedrijf wat betreft milieuhinder wel vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven.

In artikel 30.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van de bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m^2 per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen.

2.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 31 en 32)

In artikel 31 en 32 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 31

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 22 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m^2. Boven de grens van 1200m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 32.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden verandert.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 32.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 32.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

Op grond van de horecawetgeving mag een winkel met ondersteunende horeca geen alcohol schenken. Dat geldt ook voor een horecagelegenheid met een winkeldeel.

2.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 33)

De regels in artikel 33 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.
Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen.
Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te

beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 23, lid 23.8.

Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 35.2 en 35.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In lid 35.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

In artikel 35 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 35.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

2.7.1 Kappen, inleiding artikel 36

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.
In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 36.1 lid 2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.7.2 Vergunningplicht, lid 36.1

Lid 36.1: vergunningplicht voor kappen
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 36.1, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering

zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 36*, lid 36.1, onderdeel 3*
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 36.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde

Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.7.4 Herplantplicht, lid 36.4

Herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.

Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke

vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

2.7.5 Indieningseisen voor een vergunning, lid 36.5

De indieningseisen van lid 36.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.7.6 Bebouwingscontour Houtkap, lid 36.6

In lid 36.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland

en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.7.7 Herplantplicht zonder vergunning, lid 36.7

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.7.8 Overgangsrecht, lid 36.8

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 37 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 38 Slotregel
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven: "Chw bestemmingsplan Wittevrouwen".

2.9 Bijlagen bij de regels

2.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

2.9.1.1 Inleiding

Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden
In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

2.9.1.2 De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke

glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

2.9.1.3 Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

2.9.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

2.9.3 Dakopbouwen Voordorp

In deze bijlage zijn de criteria opgenomen voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor het bouwen van een dakopbouw die voldoet aan wat zonder vergunning is toegestaan.

De bijlage bevat ook een paar voorbeelden van dakopbouwen die zonder en met vergunning zijn toegestaan.

2.9.4 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, staan de adressen en locaties die extra aandacht verdienen omdat ze cultuurhistorisch, ecologische of voor de beleving van de plek van belang zijn. Dat kunnen beeldbepalende panden zijn, een zichtbare cultuurhistorische structuur, zoals de Voordorpsedijk of een park. Op de lijst is bij elke adres en elke locatie aangegeven welke waarde van belang is. Het verbouwen of slopen van gebouwen is op zo'n locatie alleen toegestaan, als de waarden niet worden aangetast. Bij het verlenen van een vergunning om te bouwen in afwijking van de regels van het plan moet ook rekening gehouden worden met deze waarden.

Adressen en locaties die al op een andere manier beschermd worden, staan niet op de lijst. De lijst bevat dus geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, maar ook geen locatie die het plan aanwijst als locatie met de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. Die functie en de regels die daar bij horen bieden voldoende bescherming.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken. Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken wordt gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.
In het plangebied gaan geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Vanuit een gezondheidsperspectief is het daarom van belang dat omgevingsfactoren niet zorgen voor een verslechtering van de gezondheid van bewoners.
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en daarbij draagt dit bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.
Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden.

3.5 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' moet er in ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' worden opgenomen. In deze paragraaf moet een uitspraak worden gedaan over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen die ook al op basis van de beheersverordening zijn toegestaan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waarvoor bomen gekapt moeten worden. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan kapregels opgenomen.

Dit bestemmingsplan brengt geen bomenkap met zich mee. Project- en gebiedsontwikkelingen maken namelijk geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.6 Thematisch onderzoek

3.6.1 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een actualiseringplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Als op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, dan mag die woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of door lichte bedrijvigheid, onder de voorwaarde dat de nieuwe functie geen verkeer aantrekt.

Conclusie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

3.6.2 Externe veiligheid

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Deze komen niet voor.

De risicosituatie binnen het gebied is aanvaardbaar. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico.

3.6.3 Water

3.6.3.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. De volledige waterparagraaf is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een directe wateropgave.

3.6.3.2 Uitgangspunten waterbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van het gebied is het beleid dat dit zo klimaat-robuust mogelijk wordt gedaan. Dit willen we bereiken door minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het gebied waar het valt. Daarnaast is het doel dat in de gemeente Utrecht een bui van 80 mm/u verwerkt kan worden zonder dat er schade aan woningen en of andere belangrijke infrastructurele werken en gebouwen ontstaat. Ook mogen er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Aan een klimaat-robuuste inrichting kan invulling worden gegeven door één of meerdere van de volgende maatregelen te nemen:

- zoveel als mogelijk stenen vervangen door groen;
- waterpasserende stenen waar mogelijk;
- groene daken op platte daken bij nieuwbouw, en renovatie;
- waterberging in het groen waar mogelijk (hiervoor bedraagt de richtlijn 15% van de toename

aan verharding);
- om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.

Bij renovatie van woningen kan vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

3.6.3.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.6.3.4 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

Het advies van HDSR over dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

3.6.4 Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden in de gemeente Utrecht beschermd via de Verordening op de archeologische monumentenzorg. De regels uit die verordening gaan, als de Invoeringswet op dit onderdeel niet gewijzigd wordt, bij de invoering van de Omgevingswet deel uitmaken van het gemeentelijke 'omgevingsplan-van-rechtswege'. Gemeenten krijgen vervolgens 10 jaar de tijd om die regels over te nemen in het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan loopt op die ontwikkeling vooruit en neemt de regels uit de verordening op. Daarmee voert de gemeente de Erfgoedwet uit en het gemeentelijke beleid. Zie ook de artikelsgewijze toelichting en voor het erfgoedbeleid: de omgevingsvisie van Utrecht.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied liggen geen belangrijke leidingen waarvoor een beschermende regeling moet worden opgenomen.

Ook lopen er over het plangebied geen straalpaden.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd.
Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.9.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De gemeente zet de beheersverordeningen om in Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplannen. In de plannen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Het waterschap (HDSR) vraagt om de functie Waterstaat-Waterkering aan te passen naar Waterstaat - Waterstaatkundige functie omdat de te beschermen locatie geen waterkering is maar een onderhoudsstrook. De functie is conform het verzoek van de HDSR aangepast naar Waterstaat – Waterstaatkundige functie met bijpassende regels.

Van Prorail is een aantal aandachtspunten ontvangen gelet op de belangen van Prorail ten aanzien van het spoor. Prorail vraagt om met de aandachtspunten rekening te houden in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan legt echter de bestaande situatie vast conform het geldende recht van de beheersverordening voor dit plangebied. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De belangen van Prorail worden niet geschaad door dit nieuwe bestemmingsplan. Dit maakt dan ook dat er geen aanpassingen in het concept van het bestemmingsplan nodig zijn naar aanleiding van de reactie van Prorail.

3.10 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling

van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.11 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening
- BWF — Bijzondere wijkfunctie
- G — Groen
- H — Horeca
- HO — Hotel
- K — Kantoor
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WEW — Werken in de wijk
- WCF — Wijkcentrumfunctie
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-BSG — Waarde - Beschermd stadsgezicht
- WS — Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

- bw — overige zone - bouwen
- av-2 — overige zone - archeologische verwachting - 2
- av-3 — overige zone - archeologische verwachting - 3
- av-4 — overige zone - archeologische verwachting - 4
- av-5 — overige zone - archeologische verwachting - 5

Functieaanduidingen

- (dh) — detailhandel
- (gab) — garagebox
- (k) — kantoor
- (m) — maatschappelijk
- (sco-cv) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - culturele voorziening
- (sdh-az) — specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak
- (sh-hidcb) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b
- (sh-hidcc) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c
- (sh-hidcd) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d
- (sh-hidcd1) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d1
- (sh-hidcd2) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2
- (sm-01) — specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
- (svw-wlp) — specifieke vorm van water - woonbotenligplaats
- (sw-sst) — specifieke vorm van wonen - short-stay
- (sw-wiw) — specifieke vorm van wonen - werken in de wijk
- (w) — wonen

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Verbeelding

BLAD 1

Hierbij horen de regels van

Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023
Vaststelling	fase 2	

Plannaam	Planfase	Datum
terinzage	fase 3	
onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website(s) http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropublicaer.nl

identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn	
ontwerpnummer	
wijk	04 - Noordoost
projectnaam(dir)	RIBtevrouwen
subdirectory	
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	11-11-2023
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening
- BWF — Bijzondere wijkfunctie
- G — Groen
- H — Horeca
- HO — Hotel
- K — Kantoor
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WEW — Werken in de wijk
- WCF — Wijkcentrumfunctie
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-BSG — Waarde - Beschermd stadsgezicht
- WS — Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

- bw — overige zone - bouwen
- av-2 — overige zone - archeologische verwachting - 2
- av-3 — overige zone - archeologische verwachting - 3
- av-4 — overige zone - archeologische verwachting - 4
- av-5 — overige zone - archeologische verwachting - 5

Functieaanduidingen

- (dh) — detailhandel
- (gab) — garagebox
- (k) — kantoor
- (m) — maatschappelijk
- (sco-cv) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - culturele voorziening
- (sdh-az) — specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak
- (sh-hidcb) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b
- (sh-hidcc) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c
- (sh-hidcd) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d
- (sh-hidcd1) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d1
- (sh-hidcd2) — specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2
- (sm-01) — specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
- (sww-wlp) — specifieke vorm van water - woonbotenligplaats
- (sw-sst) — specifieke vorm van wonen - short-stay
- (sw-wlw) — specifieke vorm van wonen - werken in de wijk
- (w) — wonen

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 1 — maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Verbeelding

BLAD 2

Hierbij horen de regels van

Plannaam	Plandase	Datum	Plannaam	Plandase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-02-2023	tervaq	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://03344.vuplusbrowser.nl

Identificatie (join) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn	
ontwerpnummer	
wijk	04 = Noordoost
projectnaam(SB)	Wittevrouwen
subdirectory	
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	11-11-2023
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- BWF Bijzondere wijkfunctie
- G Groen
- H Horeca
- HO Hotel
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V Verkeer
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- WEW Werken in de wijk
- WCF Wijkcentrumfunctie
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-BSG Waarde - Beschermd stadsgezicht
- WS Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

- bw overige zone - bouwen
- av-2 overige zone - archeologische verwachting - 2
- av-3 overige zone - archeologische verwachting - 3
- av-4 overige zone - archeologische verwachting - 4
- av-5 overige zone - archeologische verwachting - 5

Functieaanduidingen

- (dh) detailhandel
- (gab) garagebox
- (k) kantoor
- (m) maatschappelijk
- (sco-cv) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - culturele voorziening
- (sdh-az) specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak
- (sh-hidcb) specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b
- (sh-hidcc) specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c
- (sh-hidcd) specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d
- (sh-hidcd1) specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d1
- (sh-hidcd2) specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2
- (sm-01) specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
- (svw-wlp) specifieke vorm van water - woonbotenligplaats
- (sw-sst) specifieke vorm van wonen - short-stay
- (sw-wiw) specifieke vorm van wonen - werken in de wijk
- (w) wonen

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- (1) maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	10-03-2023	herstel	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de website http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropublisher.nl

Identificatie (idn) van het plan: (Bestandsnaam)
NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.dgn

ontwnummer	
wijk	04 - Noordoost
projectnaam(idn)	Wittevrouwen
subdirectory	
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	11-11-2023
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand. NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN-VA01.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3686
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	11
Titel	Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024
ID	3892
Behandelend ambtenaar	Gelder, Wim van
Telefoon	06 - 28 21 99 88
E-mail	w.van.gelder@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte/Opgave Omgevingswet
Opsteller	Wim van Gelder
Kenmerk	10326712
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01 die het werkingsgebied vormen, en met de voorbeschermingsregels die zijn opgenomen in het beslispunt 2.

2. Bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
   1) het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken met een bestemming die detailhandel, dienstverlening of bedrijven toestaat te wijzigen in een gebruik dat distributie of bezorging als hoofd- of nevenactiviteit heeft en
   2) burgemeester en wethouders verlenen de vergunning als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat en de activiteit past bij de wijziging van het omgevingsplan die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Op 2 februari 2023 heeft de gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2023 genomen, om te voorkomen dat de zogenoemde flitsbezorgers zich konden vestigen op plaatsen die daarvoor niet geschikt zijn, bijvoorbeeld vanwege omliggende woningen of winkels of vanwege de verkeerssituatie. Om de bescherming van het voorbereidingsbesluit zoveel mogelijk te continueren voor de gebieden waar nog geen nieuw bestemmingsplan voor geldt en nog de beheersverordening geldt, is het voorstel om voor die gebieden een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dat op of kort na de vervaldatum, 18 februari 2024, in werking zal treden.

Context

Het voorbereidingsbesluit van 2023 vervalt van rechtswege na een jaar, op 18 februari 2024 en kan niet verlengd worden. Een aantal bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen zijn dan nog niet in werking getreden, zodat er nog een risico is dat flitsbezorgers zich in een winkelpand vestigen op een locatie die daarvoor niet geschikt is. De regels uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht over flitsbezorging gelden namelijk nog niet in gebieden waar een beheersverordening geldt. Daarom is het wenselijk om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen.

Het afgelopen jaar zijn de bestemmingsplannen Algemene regels Utrecht, Tuindorp en Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark inwerking getreden. Daarmee is het probleem in het grootste deel van de stad opgelost, maar nog niet voor de gebieden waar nog beheersverordeningen gelden. Om de bescherming van het voorbereidingsbesluit zoveel mogelijk te continueren, is het voorstel om voor die gebieden een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dat op of kort na de vervaldatum, 18 februari 2024, in werking zal treden. Vergunningaanvragen die de gemeente ontvangt op het moment dat er geen voorbereidingsbesluit geldt, kunnen niet worden aangehouden en worden getoetst aan de geldende planologische regeling.

Juridische context
Artikel 4.14 van de Omgevingswet geeft de gemeente de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarbij kan de gemeente met “voorbeschermingsregels”, een nieuwe term van de Omgevingswet, verbieden om zonder vergunning het gebruik te veranderen, zodat er geen ongewenste ontwikkelingen komen die indruisen tegen een nieuwe wijziging van het omgevingsplan. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging, 17 februari 2022
Raadsinformatiebijeenkomst 24 mei 2022 update flitsbezorging
Voorbereidingsbesluit 2-2-2023, 2 februari 2023 (agendapunt 26, beslispunten 7-10)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1.	Een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01 die het werkingsgebied vormen, en met de voorbeschermingsregels die zijn opgenomen in het beslispunt 2.
Argumenten	
1.1	Continuering van de bescherming die het voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging van 2 februari 2023 biedt is nodig, voor de gebieden waarvan de vervanging van beheersverordeningen nog niet geheel gereed of niet in werking is.
	Het voorbereidingsbesluit is nodig voor gebieden waar nog geen regels gelden die de vestiging van bezorgbedrijven in een winkelpand reguleren. Dat is het geval in gebieden waar een beheersverordening geldt. Voor de beheersverordeningsgebieden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, namelijk voor Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, Lombok-oost, Smakkelaarsveld e.o., Zuilen en

	Wittevrouwen, of wordt de terinzagelegging van een ontwerp voorbereid, namelijk Máximapark, De Meern-noord. De vaststelling of de terinzagelegging voorkomt niet dat het gebruik van een pand kan veranderen, omdat een gebruikswijziging veelal niet vergunningplichtig is. Een voorbereidingsbesluit kan dat wel regelen. Het voorbereidingsbesluit bevat namelijk een verbod om het gebruik van een pand te wijzigen. Om in de hiervoor genoemde gebieden ongewenste vestigingen van flitsbezorgbedrijven te voorkomen, is het dus wenselijk om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen. Voor andere delen van de gemeente gelden inmiddels regels voor detailhandel en bezorging met het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (paraplubestemmingsplan) en de bestemmingsplannen voor de wijken en buurten waar een beheersverordening golden, namelijk Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp oost e.o., Vogelenbuurt en Tuindorp.
1.2	<u>In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt kan een verandering van gebruiksactiviteiten geweerd worden.</u>
	De voorbereiding van een bestemmingsplan of een omgevingsplanwijziging dat de uitvoering van het detailhandelsbeleid beter verankert en een betere bescherming biedt van de leefbaarheid in woongebieden kost enige tijd. Gedurende de tijd die daarvoor nodig is zorgt dit voorbereidingsbesluit ervoor dat de gemeente ongewenste ontwikkelingen kan tegenhouden en andere ontwikkelingen kan vergunnen. Zodra een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt of is vastgesteld, maar nog niet in werking is getreden, kunnen omgevingsvergunningaanvragen op grond van de wet aangehouden worden. In dit geval is die bescherming onvoldoende, omdat voor functieveranderingen die binnen de geldende bestemmingsregeling toegestaan zijn geen omgevingsvergunning vereist is.
Beslispunt	
2.	Bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen: 1) het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken met een bestemming die detailhandel, dienstverlening of bedrijven toestaat te wijzigen in een gebruik dat distributie of bezorging als hoofd- of nevenactiviteit heeft en 2) burgemeester en wethouders verlenen de vergunning als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat en de activiteit past bij de wijziging van het omgevingsplan die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.
Argumenten	
2.1	<u>Met het gebruiksverbod kunnen ongewenste gebruiksveranderingen tegengehouden worden.</u>
	De vergunningplicht van de Omgevingswet biedt geen bescherming voor gebruiksveranderingen die zonder bouwvergunning kunnen plaatsvinden. Het gebruiken van een leegstaande winkel als bedrijfsruimte is vaak mogelijk zonder verbouw van het pand. Met deze voorbeschermingsregels op grond van artikel 4.14, derde lid, van de Omgevingswet is het mogelijk om het wijzigen van het gebruik door het vestigen van een bezorgingsbedrijf in een winkel onder een vergunningplicht te brengen.
2.2	<u>Het verbod om het gebruik te veranderen is zeer beperkt en alleen toegespitst op de problematiek van het vestigen van bezorgdiensten die de reden is voor het voorbereidingsbesluit.</u>
	Omdat dit voorbereidingsbesluit alleen bedoeld is om het vestigen van bezorgdiensten, waaronder flitsbezorgdiensten, te weren op locaties die zich niet lenen voor dergelijke distributiebedrijven, is de vergunningplicht beperkt tot de functies of bestemmingen waarbinnen een vestiging niet zonder meer tegengehouden kan

	worden. En vervolgens is ook het verbod op het wijzigen van het gebruik nog toegespitst op bezorging en distributie. Daarmee raakt het verbod een heel beperkt aantal gebruikswijzigingen.
2.3	Wenselijke ontwikkelingen blijven toegestaan.
	Met de vergunningsmogelijkheid op grond van het derde lid van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan het verbod op gebruiksverandering doorbroken worden, als er geen reden is om een ontwikkeling tegen te houden.

Financiën
Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg
Voor de gebieden Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, Lombok-oost, Smakkelaarsveld e.o., Zuilen en Wittevrouwen zijn de bestemmingsplannen bijna klaar en de verwachting is dat deze in november 2023 kunnen worden voorgelegd aan de raad.
Bestemmingsplannen De Meern Noord en Maximapark worden in 2023 nog als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en naar verwachting voor de zomer van 2024 aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Participatie
Bij voorbereidingsbesluiten vindt geen participatie plaats. Dit volgt uit de aard van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is een beheersmatige en beschermende maatregel.

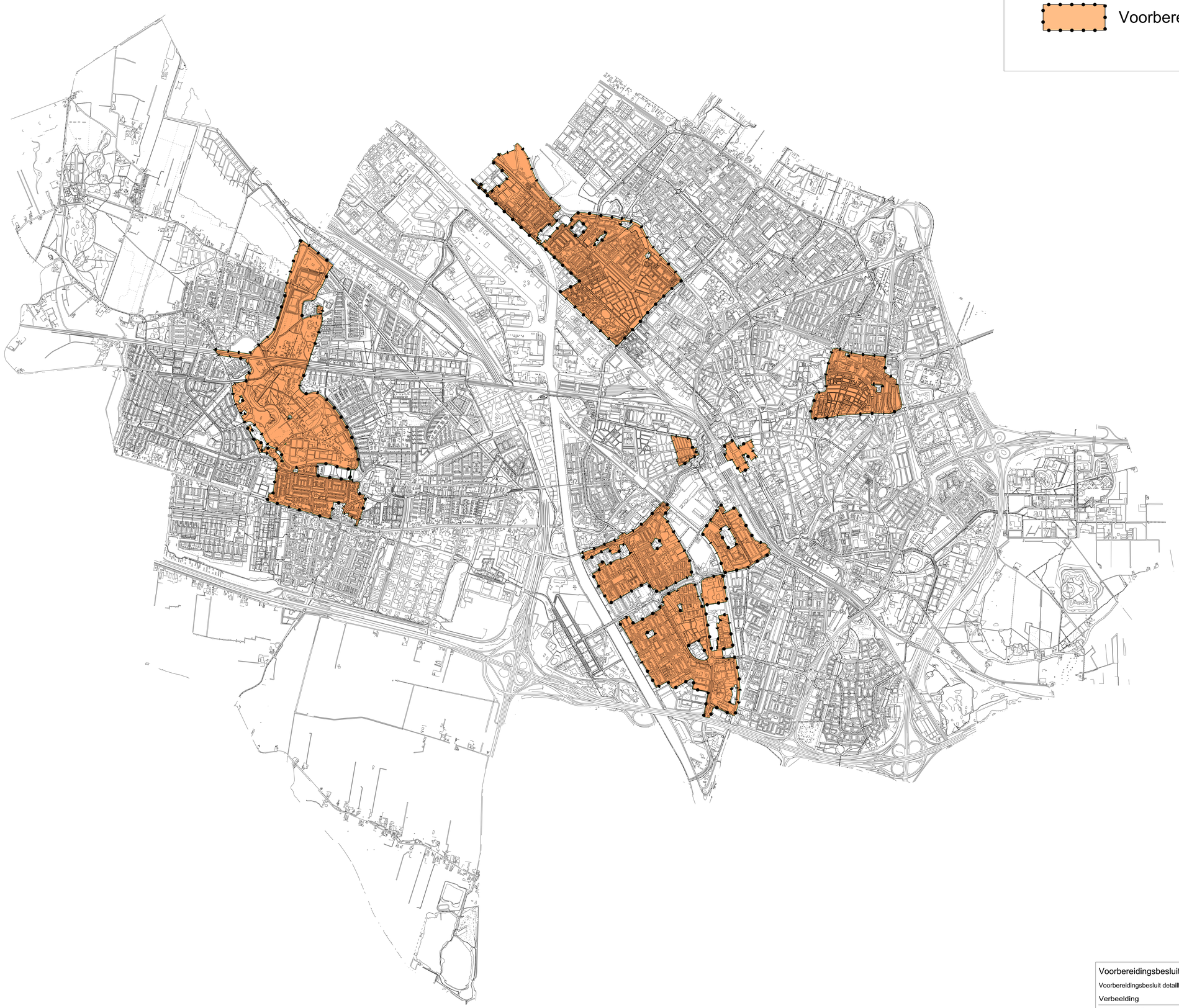
Communicatie
Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internetsite waar het omgevingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft in verband met de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01 (de kaart waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt)
- Digitaal voorbereidingsbesluit via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief
-

Voorbereidingsbesluitgebied



Voorbereidingsbesluit

Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024

Verbeelding BLAD 1

Jaargang nummer 2023-10

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1		bezwp	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01.dgn
ondernummer	
vrijh	0x56ad
projectnaam(dir)	Voorbereidingsbesluit
subdirectory	NL.IMRO.0344...
schaal	1: 17500
pentabel	
datum	
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024 kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.
Link naar RoPubliceer voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het voorbereidingsbesluit staan.
In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de kaart te zien. Als u vervolgens binnen het grijze vlak klikt (binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar het bijbehorende document.
De documenten van het ontwerpbestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

De gemeenteraad stelt het voorbereidingsbesluit vast

De gemeenteraad stelt de digitale bestanden die samen het voorbereidingsbesluit vormen: de kaart (het werkingsgebied) en het besluit. Deze bestanden vormen samen het databestand identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR24-VA01.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale voorbereidingsbesluit met bijbehorende stukken raadpleegbaar.