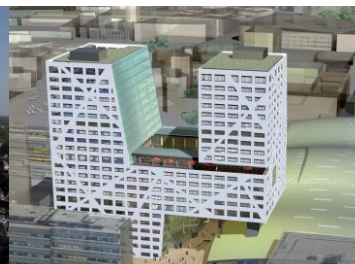


Bestemmingsplan



5Wti U]gYf]b[`&\$%) ž'C c[`]b'5`'Yb'@ bYHtyb

7cbWdhž'Udf]'`&\$%)



Actualisering 2015, Oog in Al en
Lunetten

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerende plannen	9
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	11
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.5	Conclusie	27
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie Lunetten	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Ruimtelijke structuur	29
3.3	Functionele structuur	32
Hoofdstuk 4	Bestaande situatie Oog in Al	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Ruimtelijke en functionele structuur	35
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving Lunetten	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Nieuwe ontwikkelingen	59
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving Oog in Al	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Nieuwe ontwikkelingen	68
Hoofdstuk 7	Onderzoek en randvoorwaarden	69
7.1	Inleiding	69
7.2	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	69
7.3	Bedrijven en milieuzonering	70
7.4	Geluid	71
7.5	Geur	73
7.6	Externe veiligheid	75
7.7	Luchtkwaliteit	78
7.8	Bodem	79
7.9	Flora en fauna	80
7.10	Water	84
7.11	Archeologie	86
7.12	Kabels en leidingen	90
7.13	Duurzame energie	91

7.14	Gezondheid	93
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid		95
8.1	Economische uitvoerbaarheid	95
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	95
Hoofdstuk 9 Juridische plantoelichting		97
9.1	Inleiding	97
9.2	Planvorm	97
9.3	Opbouw Regels	97
9.4	Regeling bijbehorende bouwwerken	99
9.5	Lijst van bedrijven functiemenging	103
9.6	Lijst van horeca-activiteiten	103
9.7	Nadere toelichting begripsbepalingen	103
9.8	Aan huis verbonden bedrijf	104
9.9	Artikelsgewijze toelichting	104
9.10	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	111
9.11	Handhaving	111
Bijlagen bij toelichting		113
Bijlage 1	Geluidonderzoek Oog in Al	115
Bijlage 2	Externe veiligheid rapport PR en GR Lunetten	149
Bijlage 3	Externe veiligheid – berekening spoorlijn Lunetten	161
Bijlage 4	Externe veiligheid – berekening wegen A27/A12 Lunetten	183
Bijlage 5	Externe veiligheid Oog in Al	201
Bijlage 6	Luchtonderzoek Oog in Al en Lunetten	207
Bijlage 7	Quick scan flora en fauna Oog in Al	223
Bijlage 8	Halve Maan Oog in Al	257
Bijlage 9	Watertoets Lunetten	315
Bijlage 10	Watertoets Oog in Al	327
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		340
Artikel 1	Begrippen	340
Artikel 2	Wijze van meten	348
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		350
Artikel 3	Agrarisch	350
Artikel 4	Bedrijf	351
Artikel 5	Bedrijf – Nutsvoorziening	352
Artikel 6	Centrum	353
Artikel 7	Detailhandel	354
Artikel 8	Gemengd – 1	354
Artikel 9	Gemengd – 2	356

Artikel 10	Gemengd – 3	358
Artikel 11	Gemengd – 4	359
Artikel 12	Gemengd – 5	360
Artikel 13	Gemengd – 6	361
Artikel 14	Groen	362
Artikel 15	Horeca	363
Artikel 16	Kantoor	364
Artikel 17	Maatschappelijk – 1	365
Artikel 18	Maatschappelijk – 2	365
Artikel 19	Recreatie – Volkstuin	366
Artikel 20	Sport	367
Artikel 21	Verkeer	368
Artikel 22	Verkeer – Verblijfsgebied	368
Artikel 23	Water	369
Artikel 24	Wonen	369
Artikel 25	Wonen – Woonwagenstandplaats	372
Artikel 26	Leiding – Brandstof	373
Artikel 27	Leiding – Hoogspanning	374
Artikel 28	Leiding – Water	374
Artikel 29	Waarde – Archeologie	374
Artikel 30	Waarde – Cultuurhistorie	375
Artikel 31	Waarde – Ecologie	375
Artikel 32	Waterstaat – Waterkering	376
Artikel 33	Waterstaat – Waterstaatkundige functie	376
Hoofdstuk 3 Algemene regels		378
Artikel 34	Anti-dubbelregel	378
Artikel 35	Algemene bouwregels	378
Artikel 36	Algemene gebruiksregels	378
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	378
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	380
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	380
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		381
Artikel 40	Overgangsrecht	381
Artikel 41	Slotregel	381
Bijlagen bij regels		383
Bijlage 1	Lijst van Bedrijven functiemenging	384
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	390

Toelichting actualiseringsbestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De Wet ruimtelijke ordening bevat de opdracht om bestemmingsplannen actueel te houden. Het plangebied Oog in Al moet in oktober 2015 en Lunetten in december 2015 geactualiseerd zijn en dit is een van de eerste bestemmingsplannen onder de nieuwe actualiseringsopgave.

Besloten is om beide wijken samen te voegen in één bestemmingsplan. De reden hiervoor is om technische ervaring op te doen met het maken van dergelijke grote plannen. Dit omdat de Omgevingswet in 2018 in werking treedt waarna gewerkt moet worden met Omgevingsplannen die de hele stad omvatten.

Dit nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt.

Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Lunetten

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Utrecht. De woonwijk is omsloten door autosnelwegen in het zuiden en het oosten, een stedelijke hoofdweg (Waterlinieweg) in het westen en de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch in het noordoosten. Aan de noordzijde ligt het Beatrixpark.

De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.



1.2.2 Oog in Al

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Utrecht, tussen het centrum van Utrecht en de A2. Het plangebied wordt begrensd door het Merwedekanaal in het oosten, inclusief bruggen en de onderdelen behorende bij het sluiscomplex (waaronder de dienstwoningen aan de Keulsekade, maar uitgezonderd de Abel Tasmanbrug). Aan de westzijde vormt het Amsterdam-Rijnkanaal de plangrens en in het zuiden de Weg der Verenigde Naties en de Ds. Martin Luther Kinglaan. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen. Voor een aantal deelgebieden (ontwikkelingslocaties) is recentelijk nog een bestemmingsplan vastgesteld. Deze deelgebieden worden desalniettemin in dit plangebied meegenomen, zodat er één bestemmingsplan ontstaat voor het gehele gebied Oog in Al. Een voorbeeld van een dergelijk deelgebied is het Cereolterrein.



1.3 Vigerende plannen

1.3.1 Lunetten

Binnen het gebied Lunetten vigeert het volgende plan:

Naam plan	Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door GS	Raad van State
Lunetten	8 december 2005	17 maart 2006	-

1.3.2 Oog in Al

Binnen het gebied Oog in Al vigeren de volgende plannen:



Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
Stadsstrand, Oog in Al	30 mei 2013	12 maart 2014
Fietsbrug Amsterdam-Rijnkanaal	31 oktober 2013	28 december 2013

Herontwikkeling locatie Wim Sonneveldschool, Oog in Al	19 april 2012	17 juli 2013
Actualisering diverse gebieden		31 oktober 2013 (er loopt nog een beroepszaak)
Cereol, Mozartlaan, Oog in Al	21 april 2011	14 juli 2011
Cereol, Oog in Al	22 september 2011	12 september 2012
Cereol, 1 ^e wijzigingsplan Oog in Al	27 augustus 2013	28 december 2013
Oog in Al	13 oktober 2005	21 februari 2007
Facetbestemmingsplan partiële herziening bouwregels overgangsrecht	22 september 2011	24 november 2011
Voorschriften Bebouwde Kom 1958 (VBK)	27 maart 1958	14 juli 1958

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

1.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor Oog in Al en Lunetten. De beide plangebieden worden in een plan verwerkt om alvast technische ervaring op te doen voor het omgevingsplan op weg naar de nieuwe Omgevingswet.

De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen de komende 10 jaar wordt, voor zo ver wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er worden op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen).

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een op "beheer" gericht bestemmingsplan worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan deze gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.

Overigens is het natuurlijk wel zo dat, indien zich actuele ontwikkelingen voordoen tijdens de planprocedure, telkens overwogen zal worden of en hoe deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan kunnen worden betrokken. Toekomstige ontwikkelingen worden dus niet op voorhand afgewezen. Als de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen volgt een afzonderlijk planvormingstraject en een afzonderlijke planologisch-juridische procedure. Uitvoering ervan zal dus te zijner tijd mogelijk gemaakt moeten worden met behulp van een herziening van het bestemmingsplan.

1.4.2 Het plan

Bij het bestemmen geldt – vanuit het principe van het respecteren van bestaande rechten – dat de inhoud van het vigerende bestemmingsplan in het voorliggende actualiseringsplan wordt 'overgenomen', tenzij behoud hiervan op grond van het geldende beleid niet gewenst is.

Niet opgenomen ontwikkelingen worden met het oog op de rechtzekerheid wel beschreven. Hierdoor is het voor omwonenden en belanghebbenden helder wat er in de toekomst mogelijk gaat veranderen in de omgeving.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de bestaande situatie voor Lunetten, hoofdstuk 4 voor Oog in Al. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies heeft hier een plek. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 7 aan bod. In hoofdstuk 5, de planbeschrijving voor Lunetten en hoofdstuk 6 voor Oog in Al, worden de mogelijkheden die het plan biedt voor de toekomst beschreven. De hoofdstukken 9 en 8 behelzen respectievelijk de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In de Bijlagen bij toelichting zijn diverse bijlagen te vinden van o.a. onderzoeken die in dit kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en waarvan de conclusies zijn vermeld in hoofdstuk 7 van de toelichting.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Inleiding

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied Oog in Al en Lunetten. De belangrijkste conclusies van relevante beleidskaders worden in dit hoofdstuk weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden, die sterk verschillen met het voorgaande nationaal ruimtelijke beleid. Daarbij wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, staan in de AMvB Ruimte (ook wel bekend als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB of verordening gestelde regels. Nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dit kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, vastgesteld op 30 december 2011) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd.

Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuur-visie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

De naam van de subwijk Lunetten verwijst naar de in het Beatrixpark aanwezige lunetten: halvemaanvormige verdedigingswerken die omgeven zijn met water. Deze lunetten op de Houtense Vlakte behoren tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook de Limes, de noordelijke grensweg van het Romeinse Rijk, liep door Lunetten. Deze twee langste Nederlandse monumenten kruisen elkaar in het zuidwesten van de wijk.

In het Barro zijn de kernkwaliteiten van het systeem opgenomen en is aangegeven dat Provinciale Staten de begrenzing van de erfgoederen nader uitwerkt.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden op grond van het Bro een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard moeten motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen: de treden. Deze drie stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

De drie treden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

Eerste trede

Op de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) bepaald voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Alleen wanneer de behoefte in trede 1 is aangetoond, is trede 2 aan de orde.

Tweede trede

Op de tweede trede wordt bekeken of binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte, zoals aangegeven in trede 1, kan worden voorzien. Oftewel: kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Hiertoe moet worden bepaald wat de beschikbare ruimte is (kwantiteit) en wat de (financiële) haalbaarheid van de intensivering is (kwaliteit).

De ruimtevraag moet dus bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

Derde trede

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

1. welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Oog in Al en Lunetten' beoogt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de huidige functionele en ruimtelijke structuur. Het bestemmingsplan legt de hiermee de bestaande verspreiding en combinatie van verschillende functies zoals wonen, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening, bedrijven en kantoren, horeca en hotels en overige functionele aspecten vast. Om het bestemmingsplan enige flexibiliteit te geven is het bestemmingsplan mede gericht op functiemenging op beperkte schaal.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 – 2028 en Ontwikkelingsvisie van NV-Utrecht

Het provinciale en regionale beleid dat van toepassing is op het plangebied zijn de:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie
- Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013– 2028 (4 februari 2013)
- Ontwikkelingsvisie 2015 – 2030 (2009) van NV-Utrecht (samenwerkingsverband tussen Hilversum, Amersfoort en Utrecht en omliggende regio).

De provincie bereidt het vaststellen van de partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 en de partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 voor.

De bovenvermelde nota's vullen elkaar aan: er wordt gekozen voor een beheerste groei door verdere verdichting van het stedelijke gebied om zo de landschappen te sparen. In de Ontwikkelingsvisie wordt dit al wat verder uitgewerkt op de lange termijn voor het 'Noordvleugel-gebied' (Amersfoort, Hilversum, Utrecht en de omliggende regiogemeenten).

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 van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 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. Een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen is zowel in het belang van het landelijk gebied zelf, als van het stedelijk gebied.

Op een beperkt aantal goed ontsloten locaties waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit is kantoorontwikkeling mogelijk, waaronder Utrecht centraal en het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum. Het bestemmingsplangebied valt hier buiten. In het plangebied is met name het huidige kantoorgebruik vastgelegd en is nauwelijks uitbreidingsruimte mogelijk en in ieder geval niet grootschalig.

In de verordening staat dat een groot deel van het plangebied (vanwege de Limes en de Nieuwe Hollandse Waterlinie), is aangegeven als Cultuurhistorische Hoofdstructuur Archeologie (CHS-Archeologie). Dit betekent dat in het bestemmingsplan regels opgenomen dienen te worden die het behoud van de aanwezige archeologische waarden waarborgen, hetgeen ook is gebeurd.

Dit actualisatiebestemmingsplan past binnen het provinciaal en regionale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

De kernkwaliteiten van de stad Utrecht zijn uitgewerkt in de perspectieven de Markt, het Podium en de Binnentuinen. Basis voor de Structuurvisie 2030 is dat Utrecht zijn drie kernkwaliteiten wil vasthouden en verder uitbouwen.

Utrecht als 'Markt': een randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving;

Utrecht als 'Podium': een ontmoetingsplaats voor kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;

Utrecht als 'Binnentuin': een grote stad met kleinschaligheid en sociale samenhang in de wijken.

Voor de plangebieden Lunetten en Oog in Al is het perspectief van de Binnentuin van toepassing.

Doelstellingen binnen het perspectief de binnentuin zijn:

- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorg dragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De opgave voor de binnentuin ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren, waarbij de woonfunctie domineert. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de binnentuin. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones). Kleinschalige functiemenging is mogelijk. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke ontsluitingswegen afgehandeld.

In de ontwikkelingsrichting naar 2015 zijn de woongebieden van Lunetten en Oog in al aangeduid als 'stedelijk en groen stedelijk woonmilieu'. In dit type gebied is er een lage graad van functiemenging, met een accent op rustig stedelijk wonen. De voorzieningenstructuur is in eerste instantie afgestemd op de wijk, inclusief horeca. De ruimte voor stedelijke voorzieningen en grootschalige werkgelegenheid is in dit milieu beperkt.

Lunetten

De randen van de wijk Lunetten behoren tot de stedelijke groenstructuur en bestaan uit parken, begrensd complexen en groene verbindingen. De gebieden worden intensief gebruikt ten behoeve van stedelijke recreatie en hebben ook een ecologische functie. Er zijn veel vrij toegankelijke groene ruimten om te wandelen te fietsen en te picknicken. In de groene randen komen stedelijke functies voor maar die zijn beperkt in omvang en ondergeschikt, danwel ondersteunend aan de groene functie. De omliggende gebieden zijn stedenbouwkundig/ruimtelijk op het groen georiënteerd. De groene gebieden zijn zoveel mogelijk autoluw en worden doorsneden door langzaamverkeerroutes.

2.4.2 Woonbeleid

2.4.2.1 Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009–2019

De Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009–2019, is op 14 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende 10 jaar. Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, daarom is de druk op de woningmarkt groot. Deze druk zal de komende jaren blijven. Het voornemen is om door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen de grootste knelpunten op te lossen. Verder wordt beoogt om ook de grootste kansen te benutten. De kansen bestaan uit het realiseren van sociale stijging in de wijken en het faciliteren van een stad van kennis en cultuur met de daar bij passende woningbouw. De speerpunten zijn:

- Kwantiteit, zoveel mogelijk verminderen van druk op de woningmarkt;
- Binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit;
- Doorstroming, toegankelijkheid en doelgroepen;
- Kwaliteit woningvoorraad;
- Stad van Kennis en Cultuur.

Voor het plangebied Lunetten geldt dat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Binnen het plangebied Oog in Al worden op een aantal locaties nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder het Cereolterrein en de omgeving van de Schönberglaan. Deze ontwikkelingen zijn al mogelijk op basis van recente bestemmingsplannen of verleende vergunningen.

2.4.2.2 Vitale Stadswijken, functiemenging in 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.

Binnen de stadswijk Oog in Al vindt reeds functiemenging plaats. Dit is ook het geval op een aantal locaties in Lunetten.

2.4.2.3 Visie Welgelegen (2014)

De Visie Welgelegen is vastgesteld door de raad. De Visie Welgelegen betreft een subwijk van Oog in Al. Onder Welgelegen verstaan we het gebied tussen de Leidsche Rijn, Pijperlaan, Weg der Verenigde Naties en het Merwedekanaal.

De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk–functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties:

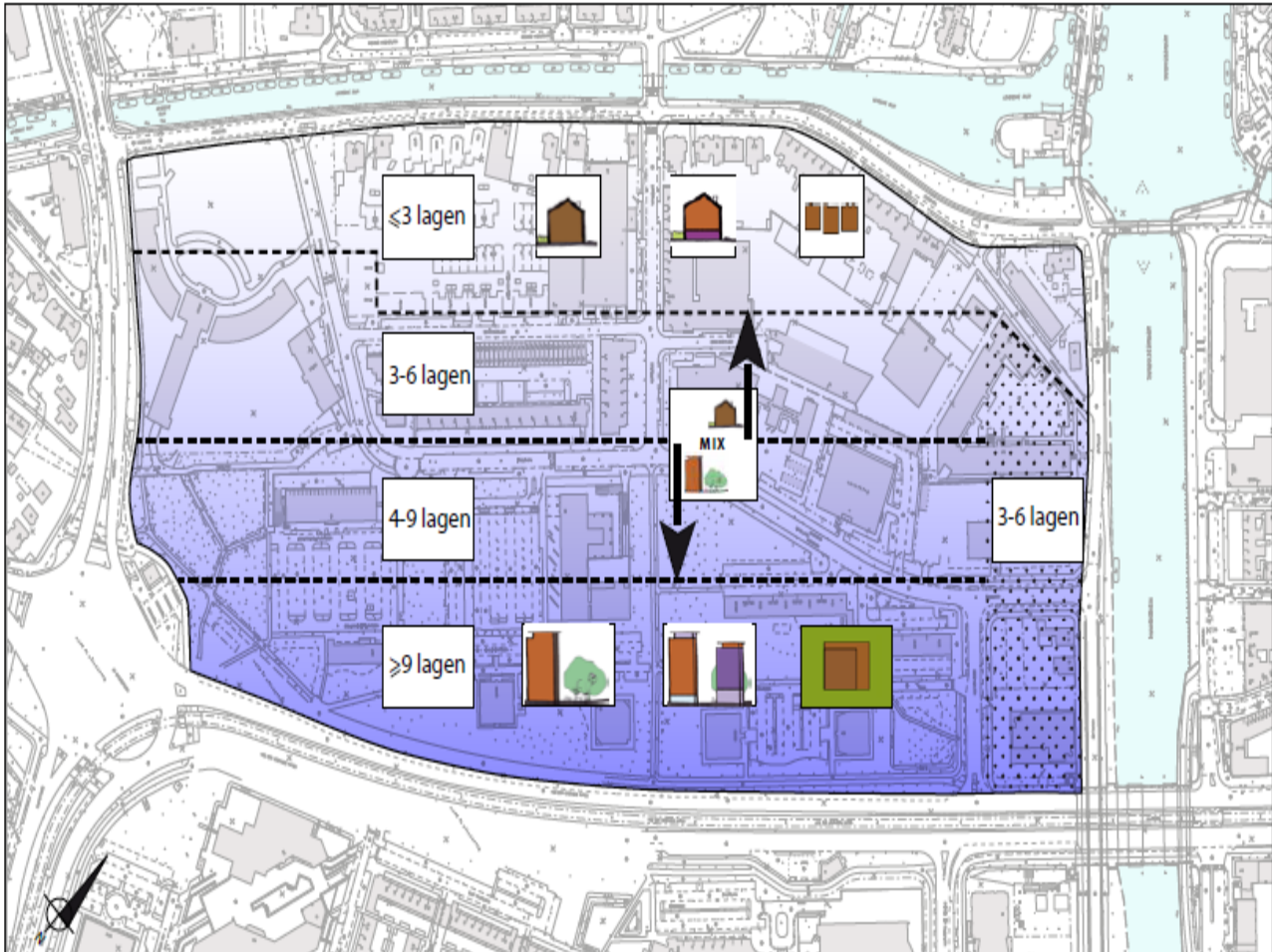
- ruimtelijke en functionele ambities voor de lange termijn;
- bestaande kwaliteiten van Welgelegen;
- stedelijke doelen die richting geven aan de ontwikkelingen in Welgelegen;
- ruimtelijke en functionele kaders voor ontwikkelingen binnen Welgelegen.

In de visie zijn vier richtlijnen opgenomen, namelijk:

- groen raamwerk: Het groene raamwerk binnen Welgelegen moet openbaar worden en de basis vormen voor het langzaam verkeersnetwerk. Langzaam verkeerspaden en zichtlijnen kunnen samenvallen en rijgen Welgelegen aaneen. De huidige boomsoorten basis voor het raamwerk en deze worden aangevuld. Er is een doorlopende bodembedekker;
- synergie: De gebouwen en de groene, openbare ruimte versterken elkaar. Er zit samenhang in de richt van de gebouwen en de omgeving. De gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte. Parkeren is hoogwaardig opgelost en belemmert de beoogde synergie tussen de bebouwing en openbare ruimte niet. Bezoekersparkeren is landschappelijk ingepast tussen de rooilijnen van de gebouwen en niet langs de ontsluitingswegen;
- samenhang in opbouw: Het gebied krijgt een gradiënt in groen en bebouwing tussen noord en zuid. Van noord naar zuid loopt de gemiddelde bouwhoogte op en komt er meer groene ruimte tussen de gebouwen;
- levendigheid door functiemenging: Een mix aan functies dient de levendigheid te vergroten. Wonen is de

hoofdfunctie. Functie menging kan door een andere functie in de plint of bijvoorbeeld een kantoorpand tussen de woongebouwen. Er komt een mix aan doelgroepen. Er komt een mix aan gebruikstijden. De visie heeft betrekking op de lange termijn. Eventuele ontwikkelingen zullen afzonderlijk plaatsvinden en vallen buiten de actualiseringsopgave van het bestemmingsplan.

De deelaspecten van de vier richtlijnen zijn op onderstaande zoneringskaart weergegeven.



Bron: Visie Welgelegen, concept 2013

2.4.2.4 Woonbotenbeleid (2007)

In Utrecht is er voor gekozen de ligging en de maatvoering van woonboten te regelen in de Havenverordening (met als uitvloeisel hiervan de Havenatlas). In de Havenatlas staat elke ligplaats van een woonboot met daarbij de toegestane afmetingen voor die specifieke locatie. Er is dus niet gekozen voor het bestemmingsplan omdat dit niet het aangewezen instrument is om het beleid ten aanzien van woonboten volledig te regelen.

De bestaande woonboten zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Ook worden het oevergebruik en de daarbij behorende bouwmogelijkheden via het bestemmingsplan geregeld.

2.4.3 Economisch beleid

De Economische Agenda Utrecht 2012–2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid voor de komende jaren, de ambitie voor de economie van Utrecht en de instrumenten die kunnen worden ingezet om dit te bereiken. Onder invloed van verschillende trends en ontwikkelingen ziet de Utrechtse economie er in 2018 anders uit dan nu. Om goed te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het van belang de juiste randvoorwaarden hiervoor te bieden. De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van Kennis en Cultuur richt Utrecht zich vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de komende jaren op de stad af komen, zijn acht economische speerpunten voor de stad geformuleerd. Voor het bestemmingsplangebied is het speerpunt 'Werken in de wijk' vooral van belang. Het vestigingsklimaat in een wijk moet ruimte bieden aan bedrijven die hun verzorgingsgebied in de wijk zelf hebben en aan startende ondernemers en doorstarters die groeien en de potentie hebben de wijk te overstijgen. Dit is een diversiteit aan bedrijven, zoals detailhandel, horeca, persoonlijke dienstverlening, kleinschalige (creatieve) ondernemers en ZZP'ers. In bestemmingsplannen kunnen meer mogelijkheden worden geboden voor dubbelfuncties van wonen en werken, horeca (vooral restaurants) in de wijk, kleinschalige bedrijfspanden, bedrijfsverzamelgebouwen en flexibele werk- en vergaderconcepten. Maatwerk per wijk is essentieel, want de ene wijk is de andere niet. De inzet van menskracht en middelen met betrekking tot de wijkeconomie op bijvoorbeeld het gebied van de ZZP'ers, is in de wijk Lunetten anders dan in Leidsche Rijn. Juist omdat de wijken zo verschillend zijn, is maatwerk per wijk geboden.

Lunetten en Oog in Al

Oog in Al en Lunetten blijft in hoofdzaak een woonwijk. Er is echter gezocht naar mogelijkheden om meer diversiteit in functies aan te brengen. Meersoortig gebruik helpt de monotonie te doorbreken en draagt bij aan afwisselende en levendige woonmilieus. De centrale ligging van de wijk en de aanwezige hoofdwegen maken het gebied ook voor stedelijke functies en niet-wijkgebonden bedrijven aantrekkelijk. Vanuit het verleden is al sprake van enige menging van functies; het 'stadse' karakter maakt de wijk hiervoor geschikt. De mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te voeren is zeer belangrijk voor kleine en met name startende ondernemingen. Om te voorkomen dat functiemenging leidt tot (milieuhygiënische) hinder, is er alleen ruimte voor 'schone' bedrijven, passend bij de gevoeligheid van de omgeving.

In het plangebied worden diverse mogelijkheden geboden voor dubbelfuncties van wonen en werken, horeca in de wijk en bedrijven. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het economische beleid.

2.4.3.1 Ontwikkelingskader detailhandel (2012)

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 redelijke 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.

Lunetten

Het detailhandelsbeleid schrijft concentratie van detailhandel in het winkelcentrum Lunetten voor. Verspreid liggende detailhandel in de wijk is niet wenselijk. Het accent in het centrum ligt op winkels, publiekgerichte dienstverlening, horeca en wonen. Aan de rand van het winkelcentrum liggen een aantal locaties met maatschappelijke dienstverlening. Kleinschalige kantoren zijn niet toegestaan, tenzij nu aanwezig. In paragraaf 5.1.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Oog in Al

Binnen het plangebied bevinden zich twee buurtwinkelcentra: aan de Händelstraat en aan het Herderplein. Het centrum aan de Händelstraat is kwalitatief compleet, maar het economisch draagvlak nadert de kritische grens. Voorkomen moet worden dat de afvloeit naar nabijgelegen gebieden, als de Kanaalstraat/Damstraat of Kanaleneiland, oploopt. Het winkelcentrum vervult een functie voor Oog in Al. Daarom wordt gestreefd naar behoud van de huidige branchemix en enige schaalvergroting van het supermarktaanbod. Door de transformatie van de Wim Sonneveldschool naar detailhandel (supermarkt) wordt een belangrijke stap gezet in een duurzaam en toekomstbestendig winkelgebied.

Het winkelcentrum aan het Herderplein is incompleet en kent een te gering economisch draagvlak. Er is

onvoldoende perspectief voor een compleet buurtwinkelcentrum of versterkt buurtcentrum. De omgeving is echter verzorgd met een goede parkeer- en bereikbaarheidssituatie vanuit de buurt. Het Herderplein kan dan ook in beperkte mate een functie blijven vervullen voor andersoortige zaken en niet commerciële voorzieningen voor de buurt.

Verder is er aan de Bartoklaan nog een winkel- en voorzieningenstrip aanwezig.

Detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen zijn functies die naast elkaar te vinden zijn. Een balans van deze functies is belangrijk voor het functioneren van het gebied. Deze balans wordt bepaald samen met de stakeholders in het gebied, te weten de ondernemers zelf, de wijkbureaus en de straatmanagers. Monitoren van de situatie is van belang om onbalans tijdig te constateren en daarop in te grijpen. Flexibele bestemmingen zijn dan essentieel.

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.

2.4.3.2 Vestigingsbeleid

Het vestigingsbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op een beheerste en samenhangende (her)ontwikkeling van kantorenlocaties en bedrijventerreinen. De gemeente heeft duidelijke profielen+ opgesteld voor de verschillende vestigingslocaties en stuurt op basis daarvan de locatiekeuze van kandidaten, zodat het juiste bedrijf of kantoor op de juiste plaats terecht komt. Hiermee voorkomt de gemeente ongewenste concurrentie tussen de locaties.

Lunetten

In het plangebied Lunetten liggen bij station Lunetten enkele kantoren en een hotel-conferentie complex en aan de Zwarteweg enkele woon-werk ook nog enkele kantoren. Aan de overkant van de snelweg ligt in het plangebied aan de Nieuwe Houtenseweg een grote kwekerij van UW Groen BV en UW Flare B.V. Dit (reïntegratie)bedrijf levert diensten op het gebied van tuinaanleg en -onderhoud, wijk- en natuuronderhoud en buitenbeplanting en werkt voor bedrijven en instellingen, overheden en particulieren. Doelgroepen voor gemengd milieu in het bestemmingsplangebied zijn: zakelijke diensten, financiële non-profit dienstinstellingen en overheid.

Oog in Al

In het plangebied liggen geen bedrijventerreinen en kantorenlocaties (groter dan 1.500 m² bvo), maar wel kantoren in een gemengd milieu. Wel bevinden zich in Oog in Al verspreid gelegen bedrijven zoals een bouwbedrijf en enkele garagebedrijven. Doelgroepen voor gemengd milieu in het bestemmingsplangebied zijn: zakelijke diensten, financiële non-profit dienstinstellingen en overheid.

De transformatie van voormalige panden waarin personeel van de gemeente was gehuisvest (Ravellaan en Rachmaninoffplantsoen) zal in de komende periode zijn beslag krijgen.

2.4.3.3 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 geeft aan op welke plekken de horecasector zich de komende jaren kan ontwikkelen. Nieuwe horeca wordt mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. In het ontwikkelingskader zijn voor deelgebieden in de stad specifieke profielen gedefinieerd. Voor een aantal profielen is het aantal mogelijkheden echter tot een maximum beperkt. Voor andere profielen geldt in principe geen maximum, maar zal per aanvraag worden bekeken of er al voldoende horeca in de wijk aanwezig is. Daarnaast geeft het herziene ontwikkelingskader mogelijkheden voor nieuwe terrassen en uitbreiding van bestaande terrassen.

Lunetten

Voor deze wijk zijn de profielen "Winkelcentra, buurtwinkelcentra en voorzieningsstrips" en "Stationslocaties" van belang. Winkelcentra ontwikkelen een compleet winkelaanbod met horeca- ondersteunende functie voor de dag en de vroege avond. De buurtcafés met terrasje en de fastfood en daghoreca en restaurants in de wijk en in de oude dorpskernen hebben een sterke sociale functie en bedienen de groeiende markt van eenpersoonshuishoudens en de trend van eten buiten de deur. Hier is het voorstel in bestemmingsplannen en

brancheringsprogramma's horeca B, C, D1 en D2 toe te staan.

Mede door de ontwikkeling van Randstadspoor en een aantal nieuwe stations heeft het openbaar vervoer-gebruik in Utrecht en de regio een groei te zien gegeven. De stationslocaties vormen belangrijke knooppunten in de openbaar vervoer-verbindingen, vooral voor het forensenverkeer. Reizigers kunnen tijdens het wachten gebruik maken van een aantal voorzieningen op de stations. Horeca maakt daar deel van uit. Een kopje koffie en een snelle hap zijn van 's morgens vroeg tot in de avonduren te verkrijgen. Sommige stations vervullen tevens een (beperkte) centrumfunctie voor de directe omgeving (woonwijk of werklocatie), met een beperkt aanbod aan cafés en restaurants.

Ontwikkelingsrichting

- op alle stations: horeca C (fastfood) en horeca D2 (daghoreca)
- op stations met een centrumfunctie voor de directe omgeving: horeca B (cafés) en restaurants (horeca D1)

Daarnaast is ook het profiel 'uit eten in de wijk' van toepassing op dit bestemmingsplan. Binnen dit profiel wordt samen met Koninklijke Horeca Nederland en wijkbewoners/wijkraden gezocht naar mogelijkheden voor goede horecaconcepten in de wijk.

Oog in Al

Voor dit plangebied is het profiel 'winkelcentra, buurtwinkelcentra en voorzieningsstrips en oude dorpskerken' van belang. Hierbij gaat het om een compleet winkelaanbod met horeca-ondersteunende functie voor de dag en de vroege avond. De buurtcafés met terras en de fastfood en daghoreca en restaurants in de wijk hebben een sterke sociale functie en bedienen de groeiende markt van eenpersoonshuishoudens en de trend van eten buiten de deur. Het horecaprofiel is van toepassing op het buurtwinkelcentrum aan de Händelstraat en de voorzieningsstrip aan de Bartoklaan. Daarnaast is het profiel 'spraakmakende horeca' van toepassing. Hierbij gaat het om concepten die vernieuwend zijn, die de structuur van de stad versterken en die bijdragen aan het gewenste profiel van Kennis en Cultuur. De horecagelegenheid op het Cereolterrein valt hieronder.

2.4.3.4 A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010–2020 (2010)

Het hotelbeleid is weergegeven in de nota A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010–2020 (2010). De komende 10 jaar wordt een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%–5% per jaar voorzien. Gezien de groei van de stad, de ambities op toeristisch en cultureel vlak en het huidige tekort aan kamers op piekmomenten, gaat Utrecht uit van 5% groei. Dat betekent dat er tot 2020 marktruimte is om 1000 kamers toe te voegen aan het huidige bestand van 1400 kamers. Die groei wil de gemeente faciliteren.

Lunetten

Het plangebied Lunetten komt in aanmerking voor uitbreiding van het hotelaanbod, waarbij voor Utrecht Oost met name wordt gedacht aan Bed & breakfast, boutiquehotels en enkele kleinschalige experience hotels. Deze uitbreiding is niet rechtstreeks opgenomen, maar zal buitenplannen kunnen worden gerealiseerd indien passend binnen dit beleid.

Oog in Al

In de wijk Oog in Al is één hotel gehuisvest: het IBIS hotel aan de Bizetlaan.

2.4.4 Groen, ecologie en bomenbeleid

2.4.4.1 Groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007)

Het Groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007) heeft als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad.

Gebleden is dat een gevarieerde natuur en soortendiversiteit in flora en fauna een grote bijdrage levert aan een positieve waardering van het groen en de openbare ruimte van bewoners. Om de natuurwaarden in het stadsgroen te behouden en te verbeteren is het noodzakelijk dat er groene verbindingen zijn tussen het groene buitengebied en het groen in de stad, en tussen groene kerngebieden onderling.

Lunetten

Lunetten ligt ingeklemd tussen de Waterlinieweg, de spoorverbinding Utrecht–Den Bosch en het knooppunt Lunetten. Om geluidsoverlast te beperken zijn grote parken aangelegd die Lunetten bijna helemaal omsluiten.

Enkel in het noordoosten van Lunetten, nabij het station, is geen park, waardoor men niet volledig door het groen om Lunetten heen kan lopen. Lunetten wordt daarnaast doorkruist door tal van slootjes, waarvan een deel te beveren is. In het noorden van Lunetten (buiten het plangebied) liggen meerdere forten in het Beatrixpark iets ten noorden van Lunetten ligt Amelisweerd, een van de laatste bossen in de directe omgeving van Utrecht. In Park de Koppel en het Beatrixpark liggen twee salamanderpoelen die zijn aangelegd om de amfibieën in de wijk beter te laten voortplanten. Het onderhoud van de natuur in Lunetten ligt deels bij bewoners, en deels bij de gemeente.

Oog in Al

In deze wijk zijn het Park Oog in Al, sportpark Marco van Basten en stadsstrand Oog in Al, het Amsterdam-Rijnkanaal, het Merwedekanaal, de Leidsche Rijn en Everard Meijsterlaan onderdeel van het Groenstructuurplan. Het Park Oog in Al is aangewezen als stadspark. Het Amsterdam-Rijnkanaal, het Merwedekanaal en de Leidsche Rijn zijn aangemerkt als verbinding in de stedelijke groenstructuur. De radialen, oevers en bermen zijn voor het stedelijk groen van belang vanwege hun potentie om vlakken in het groen te verbinden en om continue lijnen in de groenstructuur te verzorgen.

2.4.4.2 Nota Bomenbeleid (2009)

De Nota Bomenbeleid (2009) sluit aan op het Groenstructuurplan en is opgesteld omdat bomen een eigen ruimtelijke dimensie hebben en een aparte problematiek kennen. Eén 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 de periode tot 2030 zet de gemeente in op behoud en ontwikkeling van de bomenstructuur, middels twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg voor beheer en onderhoud.

Lunetten

Het plangebied Lunetten is rijk aan bomen. De parken rond de wijk horen tot de grote groengebieden in de Utrechtse groenstructuur en dienen dan ook als zodanig behouden en versterkt te worden.

Oog in Al

Voor Oog in Al geldt dat de Joseph Haydnlaan, welke over gaat in de Lessinglaan, dwars door het plangebied loopt en is aangeduid als stadslaan. De Leidserijn is aangeduid als 'accés – oude toegangsweg – radiaal' en het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal zijn aangeduid als 'watergerelateerde lijnen', de radialen en lijnen vormen een belangrijke schakel in de bomenstructuur van Utrecht. De Weg der verenigde Naties is aangeduid als 'parkway'. Daarnaast is de Everard Meijsterlaan richting het Amsterdam-Rijnkanaal aangeduid als 'ecologisch overig' en vanwege zijn ecologische waarde wel van belang is voor de stedelijke bomenstructuur.

2.4.5 Hoogbouwvisie (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 en
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën: de binnentuinen, de centrale zone en de brandpunten. Voor beide wijken is de categorie 'de Binnentuinen' van toepassing. Deze categorie bevat een subcategorie 'laag' met een basis van 9 meter en een subcategorie 'hoog' met een basis van 15 meter, beide met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. Het kan voorkomen dat een buurt de gemiddelde bouwhoogte van 15 meter overstijgt. In dat geval worden de accenten gerelateerd aan dat hogere gemiddelde.

Oog in Al

In het zuiden van het plangebied Oog in Al is in de omgeving van de Weg der Verenigde Naties de categorie 'centrale zone' van toepassing. Deze categorie bevat een subcategorie 'laag' met een basis van 15 meter en een subcategorie 'hoog' met een basis van 30 meter, beide met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. Daarnaast is er langs de Weg der Verenigde Naties de categorie 'zoekgebied' van toepassing. In dit gebied kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst.

De context van het Cereolterrein is zo specifiek dat in die situatie is afgeweken van de algemene richtlijn. In het geval van Cereol geldt dat hier sprake is van industrieel erfgoed waarbij in de oorspronkelijke situatie ook al hogere bebouwing aanwezig was. Er is met de hoogbouw enerzijds gerefereerd aan de bebouwing van de oorspronkelijke fabriek, anderzijds is de positie van het complex afwijkend van de structuur van Oog in Al en bijzonder door de ligging aan het Merwedekanaal, een structurerend element op stedelijk niveau.

2.4.6 Water

2.4.6.1 Waterplan Utrecht

Met het opstellen van het Waterplan Utrecht is afgesproken te streven naar een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied. Er zijn afspraken gemaakt voor het terugdringen van de verontreiniging van het oppervlaktewater en de veranderde waarden van het water voor de stad beter te benutten. Dit is vertaald in tien ambities voor een duurzamer watersysteem voor Utrecht in 2030. Met de ambities wordt invulling gegeven aan de trits vasthouden, bergen, afvoeren en aan de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.

2.4.6.2 Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden '(2010–2015)

Het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden '(2010–2015) beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Het beleid is vooral gericht op het minimaliseren van wateroverlast en watertekort, het zoveel mogelijk voorkomen van het inlaten van gebiedsvreemd water van minder goede kwaliteit, het tegengaan van verdroging en het bestrijden van eutrofiëring. In de Waterstructuurvisie (2002) is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellange termijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen die aan de orde zijn. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor bestaand gebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterde gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging. De effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden door de waterbeheerder afgewogen in een watertoets.

2.4.7 Welstand en monumenten

2.4.7.1 Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004) is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De welstandsnota geeft beoordelingscriteria voor het toetsen van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand in aansluiting op het bestemmingsplan. De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open', 'Respect' en 'Behoud'. Alle drie de niveaus zijn van toepassing op dit bestemmingsplan.

Het 'Open' beleidsniveau betekent dat er sprake is van een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, er ruimte voor vernieuwing is en bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving. 'Respect' betekent dat behoud en versterking van het aanwezige bebouwingsbeeld centraal staat. Bij 'Behoud' geldt een conserverend beleid, gebaseerd op de aanwezigheid van de monumentale en waardevolle panden en structuren.

Lunetten

In Lunetten is het zuidelijke deel in het park aangeduid als 'respect', de watergang die onderdeel uitmaakt van de Hollandse Waterlinie heeft de aanduiding 'behoud'. De rest van het gebied is aangeduid als 'open'.

Oog in Al

In het plangebied Oog in Al zijn de monumenten, het Park Oog in Al en delen rond het Merwedekanaal aangeduid als 'behoud'. De Lessinglaan, Leidseweg en de Leidsche Rijn zijn grotendeels aangeduid als 'respect'. Voor het overige is vooral het beleidsniveau 'open' toegekend.

2.4.7.2 Erfgoedbeleid 'Beheer van de chaos der eeuwen' (monumenten en archeologie)

Het gemeentelijk monumentenbeleid 'Beheer van de chaos der eeuwen' (2004) is gebaseerd op drie pijlers. De eerste pijler is het stimuleren van restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten en de tweede het gebruikmaken van de cultuurhistorische waarden bij het maken van ruimtelijke plannen in de stad. Tot slot is er het beheer van de archeologische ondergrond en de bekostiging van archeologisch onderzoek. Met name de eerste en tweede pijler zijn voor het bestemmingsplan van belang: het monumentenbeleidsplan geeft aan dat cultuurhistorische en archeologische waarden in de besluitvorming een duidelijke plek moeten houden in de ruimtelijke ordening.

Archeologie

In 2009 is de archeologische waardenkaart met de daaraan gekoppelde archeologieverordening vastgesteld. Op de kaart is te zien wat de archeologische waarden zijn in het plangebied. De kaart met bijbehorende beschrijving is opgenomen in paragraaf 7.11 Archeologie van deze plandoelichting.

2.4.8 Verkeer

2.4.8.1 Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar

Met het Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar wordt uitgewerkt hoe binnen de stad met de groeiende verkeersstromen om zal worden gegaan. Het beschrijft de nieuwe vertrekpunten voor de mobiliteit in de stad. Daarbij wordt ingezet op openbaar vervoer, fiets, schoner vervoer en meer kwaliteit in de openbare ruimte. Voor de toekomstige inrichtingsplannen van de stad, wordt dit kader leidend. De ambities voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn neergelegd in zeven beleidsprincipes:

- De gebruiker centraal stellen in het mobiliteitsbeleid;
- kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen;
- levendige centra op knooppunten;
- de plaats bepaalt de mobiliteitskeuze;
- Randstadspoor en HOV (tram) als basis van het OV-systeem;
- de fiets als primair vervoersmiddel in de stad;
- de stedelijke verdeelring (waaronder de Waterlinieweg) wordt stadsboulevard.

Lunetten

In de wijk Lunetten maakt de Waterlinieweg deel uit van de toekomstige stadsboulevard. Een bijzondere opgave ligt er voor de herstructurering van de Waterlinieweg. Hier liggen belangrijke kwaliteiten van Utrecht in een groene omgeving: de Lunetten, Rietveld Schröderhuis, de Kromme Rijn, Park Bloeyendaal, Wilhelminapark, Galgenwaard, Beatrixpark. Belangrijk is om deze kwaliteiten weer zichtbaar te maken. De Waterlinieweg kan een groene boulevard vormen die al deze kwaliteiten draagt en daarmee de samenhang in dit deel van Utrecht versterkt.

De kwaliteit van de te realiseren hoofdfietsroutes kan kort worden samengevat met de vijf uitgangspunten: samenhang, directheid, comfort, veiligheid en aantrekkelijkheid.

Het Utrechtse fietsroutenetwerk wordt uitgebreid met een directe fietsverbinding tussen station Utrecht Lunetten en De Uithof. Het nieuwe 750 meter lange, rood geasfalteerde fietspad 'Tussen de Rails' komt parallel aan de Oud Wulverbroekwetering en de Uithoflijn te liggen. Onder het spoor richting Arnhem wordt een fietstunnel aangelegd.

De route is onderdeel van de Utrechtse Top 5 Fietsroutes. Duizenden fietsers maken er dagelijks gebruik van. De huidige route is onderwerp van discussie omdat deze Nieuwegein en De Uithof niet rechtstreeks met elkaar verbindt. Op het gedeelte tussen station Utrecht Lunetten en Maarschalkerweerd moeten fietsers over de A27 en dan via de Mereveldseweg terug naar de Koningsweg om daar aan te sluiten op de Laan van Maarschalkerweerd. Onderweg kruisen ze bovendien de spoorlijn Utrecht-Arnhem gelijkvloers. Als in de toekomst op dit traject meer treinen gaan rijden, betekent dat vaker wachten. De nieuwe route verkort de fietsafstand en reistijd. De fietsverbinding sluit aan op de nieuwe onderdoorgang bij station Utrecht Lunetten. Vanaf het nieuwe fietspad kunnen fietsers naar en van de Mereveldseweg (en de ingang van

Nieuw-Amelisweerd) over een deel van de oude route, waardoor fietsers met deze bestemming niet om hoeven te fietsen.

De fietsverbinding wordt aangelegd in een gebied waar door ProRail ook nog volop wordt gewerkt aan de spoorverdubbeling en de Uithoflijn. Bij de aanleg van het fietspad worden werkzaamheden zo veel mogelijk gecombineerd. Naar verwachting is de fietsverbinding in 2015 klaar.

Oog in Al

Door de wijk Oog in Al loopt de Lessinglaan, deze maakt onderdeel uit van de stedelijke verdeelring tussen Overvecht, via Utrecht West, Kanaleneiland en Lunetten naar de Uithof. De stedelijke verdeelring draagt zorg voor de verplaatsingen tussen de woonwijken in Utrecht. Daarnaast loopt er door het plangebied een belangrijke doorgaande fietsroute.

Het beleidsprincipe dat de stedelijke verdeelring een stadsboulevard wordt betekent een keuze voor alleen lokaal autoverkeer op de stadsring het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en oversteekbaarheid op de stadsring en een keuze voor ruimtelijke continuïteit in het gebied tussen RING en de binnenstad.

2.4.9 Parkeren

2.4.9.1 Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook scheidt de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

2.4.10 Luchtkwaliteit

2.4.10.1 Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU)

Door de groei van Utrecht neemt het autoverkeer in en rond de stad in de periode 2005–2020 zonder aanvullende maatregelen toe met 30% (2% per jaar). De capaciteit van het Utrechtse wegennet wordt in de piekuren al vrijwel volledig benut en kan deze groei niet meer opvangen. De verdere groei van het autoverkeer leidt er toe dat de spits steeds langer duurt, de bereikbaarheid van de stad verder onder druk komt te staan en de luchtkwaliteit achteruit gaat.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU) bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, forensen en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en een aantal knelpunten in het autoverkeer op te lossen. Daarmee legt het college een basis voor een gezonde leefomgeving, een bereikbare stad en duurzame groei. Het ALU bevat het beleidskader voor de aanpak van bereikbaarheid en luchtkwaliteit. Over de afzonderlijke maatregelen vindt nog besluitvorming op projectniveau plaats.

2.4.11 Nota Externe veiligheid

Uitgangspunt is dat de stad in ontwikkeling is en daarvoor ruimte nodig heeft. Deze nota gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht over de beheersing van risico's als gevolg van inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Utrecht kiest er daarbij voor om niet wezenlijk af te wijken van de veiligheidseisen die vermeld staan in de risiconormering van de Rijksoverheid. Wel spreekt de gemeente Utrecht zich nadrukkelijk uit over de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (voor beperkt kwetsbare objecten) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Utrecht respecteert zowel die richtwaarde als die oriëntatiewaarde en zal slechts in bijzondere gevallen afwijken van deze waarden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt, of

een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd.

Daarnaast wordt in deze nota aangegeven op welke wijze Utrecht de veiligheidsrisico's wil beheersen die zij kan beheersen.

Plangebied

De beleidskeuzes ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico hebben geen consequenties voor de plangebieden; het bestemmingsplan gaat over bestaande situaties.

2.4.12 Duurzaamheid en Programma Utrechtse energie

2.4.12.1 Beleidskader Duurzame ontwikkeling – duurzame stedenbouw

De gemeente heeft op basis van een aantal beleidsnotities duurzaamheid verankerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit stedelijke beleid kan of een verzwaring zijn van wettelijke vastgelegde (minimale) normen of een gemeentelijke invulling van beleid waar geen wettelijke normen voor zijn.

De belangrijkste zijn de Kadernota Duurzaam bouwen, het Milieubeleidsplan en het coalitieakkoord 2014–2018. Deze verankering heeft vervolgens haar doorvertaling gevonden in meer toegesneden of specifiekere richtlijnen en afspraken.

Duurzame stedenbouw is een verzameling van allerlei kwaliteitsaspecten in de stedenbouwkundige opzet en bij bouwplannen die een bijdrage kunnen leveren aan "duurzaamheid". Dat kan op vele vlakken liggen: behoud van bestaande waarden (landschapsstructuren, bodemgesteldheid, natuurwaarden); meervoudig ruimtegebruik of functiemenging; toepassen van duurzame bouwmaterialen; afvalscheiding; beperken van afval; afkoppelen van water en natuurlijk energiebesparing of toepassen van duurzame energie.

Het streven moet zijn om op de diverse milieuthema's meer kwaliteit te halen dan het minimale c.q. het wettelijk verplichte. Per locatie en per project moet gekeken worden wat in dat specifieke geval de mogelijkheden en kansen zijn.

De 'Kadernota Duurzaam Bouwen' geeft specifieke Dubo handreikingen, zowel voor gemeentelijke bouwprojecten (Leidraad duurzame gemeentelijk bouwprojecten, geactualiseerd 2005) en de openbare ruimte (Handboek Openbare ruimte, bijlage Duurzaam materiaalgebruik openbare ruimte), als voor de woningbouw. Voor niet gemeentelijke utilitaire bouwprojecten (kantoren, onderwijsgebouwen, bedrijfsgebouwen e.d.) zal per geval de mogelijkheden en kansen aangedragen moeten worden.

2.4.12.2 Besluit Leidraad 'Duurzame gemeentelijke bouwprojecten'

De doelstelling van de leidraad is dat de gemeente de milieubelasting ten gevolge van bouwactiviteiten van gemeentelijke gebouwen zoveel mogelijk zal beperken. Alle gemeentelijke gebouwen worden uitgevoerd volgens de principes van duurzaam bouwen conform de leidraad 'Duurzame gemeentelijke bouwprojecten' met o.a. eisen en aanbevelingen ten einde invulling te geven aan de voorbeeldfunctie van de gemeente op dit beleidsterrein.

Energie

Bij grotere planontwikkelingen is het zeker nodig ook naar de gewenste energievoorziening te kijken. In Utrecht is in veel wijken het net van stadsverwarming aanwezig. Aansluiting hierop is vanuit milieueffect (vermindering uitstoot broeikasgassen) gewenst.

Voor grotere bouwvolumes is het mogelijk te kijken naar nog andere (voor milieu betere) energievoorzieningen als bijvoorbeeld warmte-koude opslag in de bodem (WKO). Op een aantal plaatsen in Utrecht wordt dat al gedaan. Gestreefd wordt naar een 50% lagere uitstoot van broeikasgassen dan bij een gasgestookt bouwwerk op het niveau van de bouwregelgeving.

Het programma Utrechtse energie ondersteunt sinds 2011 bewoners en bedrijven in de stad om energie te besparen en duurzame energie op te wekken. Binnen de gemeente is sindsdien een forse stap gezet: energiemaatregelen (besparen en opwekken) zitten standaard in onderhoudsprogramma's voor eigen gebouwen. Daarnaast zijn er allerlei instrumenten om te stimuleren dat bewoners en bedrijven daadwerkelijk aan de slag gaan.

Ambitie van een klimaatneutraal Utrecht over 15 jaar is alleen te halen als landelijk en Europees beleid

voldoende stabiele ondersteuning geeft. Utrecht heeft de ambitie om op den duur geen fossiele energie meer te gebruiken. In 2020 willen we als stad 20% van onze energie zelf duurzaam opwekken en 30% CO2 besparen.

2.5 Conclusie

Het bestemmingsplan richt zich op het beheer van de bestaande situatie en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De beoogde actualisering van vigerende bestemmingsplan is in overeenstemming met de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

Lunetten

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Historische ontwikkeling

De wijk Lunetten is genoemd naar en bevat een aantal werken uit de Nieuw Hollandse Waterlinie: de vier Lunetten, waarvan de Lunetten 3 en 4 opgenomen zijn in de wijk. In dit bestemmingsplan zijn de (rijksmonumenten) Lunetten 3 en 4 niet opgenomen, maar wel het Inundatiekanaal met dijk (parallel aan de Oude Liesbosweg) en het sluisje tussen Lunet 4 en het Inundatiekanaal.

In het gebied zijn tevens nog enkele oude cultuurhistorische fragmenten, zoals de Koppeldijk, de nieuwe Houtenseweg, de Oude Liesbosweg (eigenlijk behorende bij de Liesboschwetering) en de Oudwulverbroekwetering aanwezig.

Middeleeuws cultuurlandschap

De Koppeldijk gaat in oorsprong terug op oude ontginningen die hier plaatsvonden tussen de 10^e en 12^e eeuw: de Koppelweide, opgedeeld in Grote en Kleine Koppel. Een deel van de twaalfde-eeuwse ontginning valt binnen het tegenwoordige zuidelijke deel van Lunetten en bij de aanleg van de wijk is een stukje van de Koppeldijk opgenomen. De Oudwulverbroekwetering was een vergraving van een nog niet verlande bedding van de Kromme Rijn.

De Nieuwe Houtenseweg heette voor 1980 Oude Mereveldseweg en behoort eveneens tot het oude cultuurlandschap. Hier staat nog een enkele oude boerderij.

De Oude Liesbosweg was verbonden aan de Liesboschwetering, een oude ontginningsstructuur die in de 19^e eeuw opgenomen werd in de Nieuw Hollandse Waterlinie.

De Lunetten

De Lunetten betreft een in het kader van de Nieuw Hollandse waterlinie tussen 1816 – 1824 ten oosten van de stad aangelegd verdedigingswerk, bestaande uit vier maanvormige aarden werken, te weten Lunetten 1,2,3 en 4. De Lunetten 1 en 2 liggen aan weerszijden van de Koningsweg, de Lunetten 3 en 4 aan weerszijden van het Houtensepad. De Lunetten 2 en 3 zijn gescheiden door de spoorlijnen Utrecht – Arnhem en Utrecht – 's-Hertogenbosch.

De Lunetten waren bedoeld ter afsluiting van de moeilijk inundeerbare Houtense Vlake en de Koningsweg. Eind 19e eeuw kwam daar de verdediging van de spoorlijnen bij.

Rondom de Lunetten zelf was de inundatie wel mogelijk, maar achter de huidige A27 begon de hoger gelegen vlakte. Juist om dit gehele gebied goed af te kunnen dekken werden de Lunetten (in eerste instantie) en vervolgens de forten 't Hemeltje, Fort Vechten en Fort Rhijnauwen aangelegd.

Vanaf Lunet 4 naar het zuiden loopt het voormalige Inundatiekanaal naar de Batterij aan de Overeindseweg. Het kanaal loopt nu echter aan beide zijden dood op de A12 (er is geen duiker aanwezig). Tussen Lunet 4 en het kanaal is nog een klein sluisje aanwezig. Het Inundatiekanaal is – evenals de Lunetten – als cultuurhistorisch element destijds verwerkt in het stedenbouwkundig plan van Lunetten. Hetzelfde geldt voor de Oude Liesbosweg, een oude dwarsverbinding vanaf de Vaartserijn, die begin 19de eeuw opgenomen is als onderdeel van de Linie tussen het Inundatiekanaal en de Vaartserijn. Een fragment van deze Oude Liesbosweg (nu zonder water) is aanwezig aan de zuidwestzijde, net boven de volkstuinten. Dit deel van de Oude Liesbosweg maakt met het Inundatiekanaal en de Lunetten zelf integraal onderdeel uit van de Nieuw Hollandse Waterlinie.

Bovenstaande delen – Oude Liesbosweg, Inundatiekanaal en het sluisje met Lunet vier zijn nu de enige

onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in dit bestemmingsplangebied.

Nieuw Hollandse Waterlinie

De gehele Nieuw Hollandse Waterlinie is een geheel van inundatiegebieden, dijken, forten, water- en verdedigingswerken en vestingsteden, met als belangrijkste kenmerken en elementen:

- de eenheid en openheid van de inundatiegebieden en schootsvelden met verboden kringen
- de in verschillende tijden ontworpen verdedigingswerken als forten, batterijen en lunetten en hun samenhang met de omgeving
- de in samenhang met de overige onderdelen van de linie ontworpen elementen van het verdedigingssysteem, zoals sluizen, inlaten, duikers, dijken, camouflagebeplanting (resten van), loopgraven en tankgrachten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen
- de historische vestingstructuur en karakter van diverse vestingsteden als Muiden, Naarden, Nieuwersluis e.a.

De hele linie is 85 kilometer lang en slingert als een breed lint door vijf provincies van de Biesbosch tot het IJsselmeer. De Lunetten 3 en 4 die in het Beatrixpark liggen zijn tussen 1822 en 1826 gebouwd.

De Nieuw Hollandse Waterlinie (inclusief alle objecten en andere werken) is in 1998 door de Staatssecretaris van Cultuur bij de Unesco voorgedragen voor plaatsing op de Werelderfgoedlijst. De Lunetten maken aldus onderdeel uit van deze voordracht. Met de plaatsing van objecten of complexen op deze lijst, wordt het verantwoordelijke land aangesproken om de wijze waarop er met het erfgoed omgegaan wordt. Bij slecht beheer kan het object of complex van de Werelderfgoedlijst afgehaald worden. De plaats op de Werelderfgoedlijst is echter vooral symbolisch, er zijn geen concrete consequenties aan verbonden, noch in juridische noch in financiële zin.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg houdt zich bezig met de voordracht van deze gehele Linie voor de Werelderfgoedlijst.

De voornaamste uitgangspunten zijn:

- als onderdeel van de Linie dient de samenhang onderling en met de andere forten voor zover mogelijk herkenbaar blijven/ versterkt worden;
- de vrije schootsvelden dienen (voor zover nog van openheid sprake is) zoveel mogelijk gerespecteerd te worden, zeker daar de Lunetten als verdedigingswerk specifiek opgericht waren om een niet te inunderen vlakte te kunnen bestrijken met geschut;
- de diverse onderdelen van de werken, zowel beschermd als niet specifiek beschermd, zijn van belang voor de herkenbaarheid, dit betreft ook de inundatiewerken als sluizen, waterwegen, kanalen en dijken (voor zover nog aanwezig);
- de samenhang tussen waterwerken (Inundatiekanaal, sluisje, grachten) en objecten is van belang om in stand te houden dan wel te verbeteren;
- de samenhang tussen Lunet 2 en 3 indien mogelijk verbeteren;
- open ruimte rondom de Lunetten zoveel mogelijk open houden.

3.2.2 Structuurbepalende elementen

De hoofdstructuur in Lunetten wordt bepaald door de verhoogde Waterlinieweg (wijkontsluitingsweg), de Simplonbaan – Furkabaan (rondweg) en de sterke groenstructuur. Aan deze hiërarchische verkeersstructuur zijn kleinere buurteenheden gelegen met hoogbouw omringd door waaivormige laagbouw. De buurten hebben alle een erg introvert karakter. Het parkeren vindt plaats op aparte terreinen in de woonstraten. Lunetten voldoet voor een belangrijk deel aan de kenmerken behorende bij de cluster stedenbouw: bebouwing organisch gegroepeerd, een sterke hiërarchische verkeersstructuur en woonerven.

De gemeente wilde in Lunetten woningbouw realiseren voor alle lagen van de bevolking. Het doel was hoogwaardige en goedkope woningen in een aantrekkelijke omgeving te realiseren om zo bewoners van de binnenstad van Utrecht naar Lunetten te krijgen. Lunetten moest een voorbeeld zijn van architectuur en stedenbouw. Een wijk die volgens het "uitbreidingsplan in hoofdzaken" "..qua stedenbouwkundige opzet afwijkt van de tot dusver gestichte stadsdelen, waarin vooral sprake zal zijn van een daadwerkelijke vernieuwing van wonen en wijkomgeving...". In de nieuwe wijk is een scheiding aangebracht tussen voetgangers en overig verkeer. De tijdsgeest van de jaren zeventig is er goed herkenbaar. De stedenbouwkundige principes van de SAR (Stichting Architecten Research) werden toegepast: het herhaald voorkomen van één stedenbouwkundig weefsel.

Medio jaren zeventig startte de bouw van zo'n 3500 woningen. Vanwege een in die tijd aan veel veranderingen onderhevig zijnde woningmarkt groeide de vraag naar kleine woningen in plaats van de in de wijk voorziene koopwoningen. Door in het plan zogenoemde HAT-eenheden op te nemen kon aan de nieuwe woningvraag worden voldaan. In de jaren negentig en 2000 werden nog twee nieuwe woningbouwprojecten uitgevoerd en zijn enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd

Er zijn in Lunetten twee parken aangelegd: het Beatrixpark rondom twee van de lunetten, waarbij gebruik is gemaakt van de al aanwezige natuurlijke omgeving en in het zuidoosten het park de Koppel. Deze parken zijn aangelegd als geluidsbuffer. Door de grenswerking van de Waterlinieweg is de wijk vrij geïsoleerd gelegen binnen de stad. Dit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van een eigen NS-station waardoor de wijk voor wat betreft het voorzieningenniveau heel zelfstandig kan functioneren.

Over het algemeen is de architectuur van de woningen in Lunetten heel gevarieerd (veel typen bebouwing), maar vrij sober en traditioneel uitgewerkt. De vormgeving van de woningen op de woonerven zijn heel typerend voor de jaren zeventig: veel (lichte) bakstenen gevels met een weinig bijzondere detaillering maar wel een opvallend kleurgebruik van de kozijnen, veel dakoppervlak en bijzondere hoeken. De etagewoningen aan de randen van de wijk zijn inventief ontworpen rond fraaie binnenterreinen. De later gebouwde delen aan de zuidkant van de wijk (Simplonbaan) zijn veel eenvoudiger van architectuur. Bij nog latere toevoegingen is opnieuw meer aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit. Zoals bij het wooncomplex Ravelijn dat na een aantal jaren van planvorming begin jaren negentig is gerealiseerd. Met dit wooncomplex is het beeld van de wijk Lunetten langs de Waterlinieweg sterker geworden

3.2.3 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie (kaart)

De groen- en waterstructuren in Lunetten (en de daaraan grenzende bebouwing) worden gerespecteerd omdat deze structuren in bepaalde mate de basis zijn geweest voor het stedenbouwkundig plan voor de wijk en tot op heden nog steeds het karakter van de wijk bepalen.

Aan de Nieuwe Houtenseweg 55 staat een rijksmonument. Het is een voormalig boerderijcomplex met als kern de voor het Utrechtse weidegebied kenmerkende T-boerderij, met dwars voorhuis, met onderkelderde opkamer, en driebeukige schuur, onder (vernieuwd) rieten wolfsdaken. De boerderij is vermoedelijk 17^e-eeuws. Op het erf staat ook nog een negentiende-eeuwse schuur.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Verkeer (Auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)

De wijk Lunetten wordt ingesloten door een tweetal rijkswegen (A 12 en A27), de spoorlijn en de Waterlinieweg. De rijkswegen en Waterlinieweg zijn wegen met een relatief hoge capaciteit en maakt het mogelijk het verkeer te bundelen, zodat elders in Utrecht de wijken zoveel mogelijk van doorgaand verkeer worden gevrijwaard. De Waterlinieweg vervult hiervoor binnen de stedelijke verkeersstructuur van Utrecht een belangrijke functie.

Gemotoriseerd verkeer

De wijk Lunetten is voor gemotoriseerd verkeer via de Lunettenbaan op de stedelijke hoofdstructuur (Waterlinieweg, 't Goylaan) aangesloten. De Lunettenbaan is in het vigerende GVVP een secundaire as. In het in ontwikkeling zijnde nieuwe verkeersplan Slimme Routes Slim Regelen zal de functie van de Lunettenbaan niet wijzigen.

Uitgangspunt is een maximum van 50 km/u voor het gemotoriseerde verkeer en aparte voorzieningen voor het fietsverkeer.

De zogenaamde ringweg van Lunetten (Simplonbaan, Stelviobaan, Brennerbaan, Furkabaan) zorgt er voor, dat het gemotoriseerde verkeer via deze ringweg naar de bestemming rijdt. De ringweg wordt in het GVVP als een wijkontsluitingsweg aangeduid. In het nieuwe SRSR wordt dit een stedelijke. In principe kan een dergelijke weg 30km-gebied worden maar dit ligt in Lunetten niet voor de hand. Uitgangspunt voor de komende 10 jaar is dan een maximumsnelheid van 50 km/u voor het gemotoriseerde verkeer en de mogelijkheid van aparte fietsvoorzieningen.

De woonstraten zijn onderdeel van een woonerf of 30 km-gebied. Het gemotoriseerde verkeer is hier 'te gast'. Door inrichting wordt de snelheid beheerst.

De nieuwe ambities in Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar en de verkeersnota Slimme Routes Slim Regelen' zorgen niet voor een verandering in de functies van de het wegennet in Lunetten.

Fietsverkeer

Voor fietsverkeer zijn er voor de verbinding met de stad diverse mogelijkheden, zoals via de Lunettenbaan, Brennerbaan/Opaalweg, Houtensepad en van station Lunetten naar de Laan van Maarschalkerweerd. Verbindingen met buurgemeenten lopen via Nieuwe Houtenseweg en de fietsbrug over de A2.

In Lunetten liggen de volgende hoofdfietsroutes:

- Lunettenbaan-Oeral-Hondsrug-Furkaplateau-Tussen de rails
- Houtensepad-Ravelijnpad-De Wadden-Nieuwe Houtenseweg
- Houtensepad-Gaasterland-Treek-Goeree-Koppeldijk-fietsbrug A2
- Brennerbaan-Stelviobaan-Simplonbaan-Galapagos-fietsbrug A2
- tunnel Waterlinieweg-Oude Liesboschweg-Seychellen-Filipijnen-Simplonbaan-Furkabaan-Furkaplateau

Voetgangers

De voetganger bevindt zich in principe in een verkeersluw gebied. Vanwege de barrièrewerking vraagt het oversteken van wegen met een hoge verkeersfunctie in het algemeen een aparte oversteekvoorziening. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Lunettenbaan. Op de ringweg van Lunetten zijn oversteekvoorzieningen gewenst op plaatsen waar geconcentreerd wordt overgestoken, zoals schoolroutes, de zijn vaak al uitgerust volgens het principe van het Utrechts Veiligheidslabel.

Openbaar vervoer

In het kader van het Randstadspoor wordt de spoorlijn ter plaatse viersporig. Ten gevolge van deze spoorverdubbeling verschuift het station langs het bestaande spoor circa 50 meter in de richting van het centrum. Het stationsplein is ten behoeve van de verschoven entree opnieuw ingericht.

Via de Lunettenbaan en Brennerbaan is Lunetten met de stad per bus verbonden. Het Station Lunetten is voor een aantal buslijnen een eindhalte.

Parkeren

Het parkeren voor de functies wonen en winkelen in Lunetten wordt voornamelijk opgelost in de openbare ruimte. Voor bedrijven wordt het met name opgelost op eigen terrein. Ondergrondse parkeervoorzieningen komen alleen voor op het bedrijventerrein Zwarte Woud.

3.3.2 Groenstructuur

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van Lunetten is rekening gehouden met het bestaande landschap. De kavelpatronen en boerderijen en waterlopen zoals de Oud Wulvenbroekwetering en het Inundatiekanaal zijn ingepast en nieuwe natuurlijke waterlopen door de wijk zorgen voor de waterhuishouding. Samen met een rondweg, beplant met laanbomen, vormen ze de hoofdgroenstructuur. Daartussen liggen woonerven met veel groen en speelplekken. Nagenoeg elk woonerf is aangesloten op één van de waterlopen. Hierdoor is een netwerk van groene aders en haarvaten ontstaan.

Het grootschalige groen van de parken, de sportvelden en volkstuinten heeft bovendien een bovenwijkse (stadsdeel)functie voor de bewoners van Hoograven/Tolsteeg.

In het zuiden en tegen de oostrand van Lunetten is het park de Koppel gelegen. Het park ligt ingeklemd tussen de A27, de A12 en de woonwijk. Dit stadspark (ca. 25 ha) heeft ook een functie voor de wijk Hoograven/Tolsteeg, die slecht van groen voorzien is. Behoud van structuur en kenmerkende landschapselementen zijn hier dus essentieel. Dit park is onderdeel van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur en heeft belangrijke ecologische waarde. Zo is er een poel aangelegd die door bewoners wordt onderhouden, die zeer in trek is bij amfibieën. Ook zijn er diverse groeiplaatsen van orchideeën in dit park, waaronder de tabel 2 soort de rietorchis. De locatie van de poel en een ruime zoom daar omheen worden bestemd als ecologisch waardevol. In het park zijn tevens een kinderboerderij, een heemgebied, speel- en ligweiden, wandelbosjes en een doorwandelpbare dierenweide opgenomen. In de zuidwest hoek bevindt zich een volkstuintencomplex.

Park de Koppel is belangrijk voor de recreatie. De groenstructuur van de wijk is overal openbaar, waardoor natuur en dagelijks onderdeel is van de bewoners van de wijk.

Park de Koppel is via een groene verbindingzone, namelijk het inundatiekanaal inclusief de oevers, verbonden met het Beatrixpark in het noorden van Lunetten. De aard en structuur van deze verbindingzone is in het algemeen goed om te dienen als verplaatsingsroute voor planten en dieren. De oevers zijn niet steil aflopend en in het algemeen is er plaats voor oevervegetatie. Dit kanaal was een ooit over te steken via een dam met duiker in het zuiden, waardoor de doorstroming van het water niet optimaal was. In 2011 is de dam vervangen door een brug, waardoor de waterkwaliteit en doorstroming flink verbeterd is, en tevens een kanoroute is ontstaan richting de forten de Lunetten.

Het noordoosten van park de Koppel is met een ecologische verbindingzone onder de waterlinieweg door verbonden met het buitengebied.

Hoofdstuk 4 Bestaande situatie Oog in Al

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Dit vormt een basis voor het bestemmingsplanbeleid zoals dat in hoofdstuk 6 Planbeschrijving beschreven is.

4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

4.2.1 Historische ontwikkeling

Oog in Al behoort van oudsher tot het stroomgebied van de Oude Rijn. Rond 1000 verlandde de rivier sterk en werd ter vervanging de Vleutense Wetering gegraven. Eén deel bleef in gebruik van de Oude Rijn, deze tak vinden we nu nog terug bij de Biltonkade.

In de 12de en 13de eeuw werd het gebied in cultuur gebracht de hoger en lager gelegen gronden langs de rivier werden daarmee bruikbaar gemaakt voor landbouw. De benamingen Hoge en Lage Weide getuigen nog van deze kom- en kleigebieden.

Met het verkavelen is ook de Hogeweidse Dijk aangelegd. De Hogeweidse Dijk ging halverwege over in de Groeneweg. Deze kwam met een scherpe knik uit op de Heerenweg die parallel liep met de Oude Rijn. Precies in deze knik is in de 17de eeuw het landgoed Oog in Al aangelegd.

In de jaren 1663–1664 werd de Leidsche Rijn gegraven als verbindende trekvaart tussen Leiden en Utrecht. Tot op dat moment liep de gebruikelijke vaarroute vanaf Leiden via een wetering die bij Utrecht aansluit op de Oude Rijn (de restgeul langs de Biltonkade) en zo op de Vleutense Wetering tot aan de Utrechtse binnenhaven van het Leidseveer.

Het recht doortrekken van deze verbinding naar Utrecht maakte deel uit van een uitbreidingsplan gemaakt door burgemeester Hendrik Moreelse. Het grootse plan behelsde onder andere een uitbreiding met drie nieuwe woongrachten ten westen van de Catharijnesingel, het verbeteren van de verbinding met Leiden en de nieuwe trekvaart als één van de assen in het uitbreidingsplan. Op hetzelfde moment maakte de uit Amersfoort afkomstige jonker Everard Meijster ook een uitbreidingsplan voor de stad. In verwachting van de toekomstige stadsuitleg liet Meijster alvast een groot landgoed aanleggen in de knik van de zojuist gekanaliseerde Leidsche Rijn met uitzicht op de nieuwe stad. De strategische ligging van het landgoed en het uitzicht van de stad inspireerde Meijster tot de naam van zijn landgoed "'t oog in Al" (d.i. alles in het zicht/oog). Het landhuis was dan ook met de voorgevel gericht op de stad en lag met zijn zijgevel aan de Leidsche Rijn. In de zichtas werd ook een theekoepel gebouwd.

Het grote uitbreidingsplan van de stad kwam niet tot stand op de drie grachten na (de zogeheten moesgrachten) en het doortrekken van de Leidsche Rijn naar de stad.

Het landgoed Oog in Al bleef daarna nog geruime tijd midden tussen de weilanden liggen. In de periode 1883–1840 werd de buitenplaats verbouwd tot landhuis in een landschapspark.

Langs de Vleutense wetering en de Leidsche Rijn werden in de 17de, 18de en 19de eeuw tal van industrieën gevestigd, waaronder houtzaagmolens, scheepswerven en steenovens. Met de opening van het Merwedekanaal eind 19de eeuw, werd de Leidsche Rijn interessant als vestigingsplaats en kwamen er vele fabrieken aan beide zijden van de Leidsche Rijn bij.

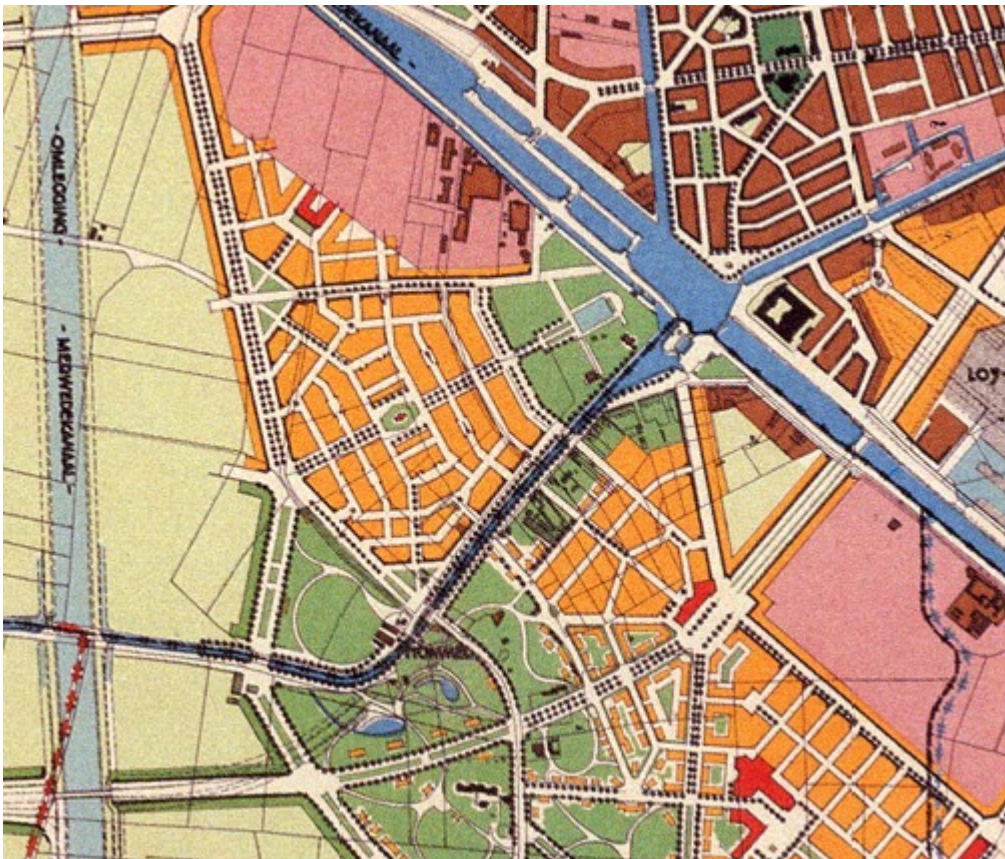
Aan het einde van de 19de eeuw onderging de omgeving van Oog in Al een ingrijpende verandering. Allereerst door het graven van het Merwedekanaal, dat net ter hoogte van het landgoed de Leidse Rijn kruiste.

De uitbreiding van de stad was al op gang gekomen, maar voorlopig vormde het Merwedekanaal nog een

grote barriere, slechts via enkele overhaalbruggen over te steken. In 1918 kocht de gemeente het landgoed Oog in Al ten behoeve van de uitbreiding van de stad.

De woonwijk

De eerste versie van het uitbreidingsplan van H.P. Berlage en N. Holsboer uit 1920 bevatte ook een ontwerp voor een nieuwe woonwijk ten westen van het Merwedekanaal. Hoewel het uitbreidingsplan aangepast diende te worden en er een tweede –meer bescheiden– versie volgde in 1924, was de gemeente al wel begonnen met de bouw van de woonwijk. Men had al in 1918 het landgoed Oog in Al opgekocht, met de bedoeling hier te gaan bouwen.



Uitbreidingsplan Berlage

De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk werd zoals deze in het plan van Berlage was voorgesteld. Dat betekent met name dat het stratenpatroon is overgenomen, evenals de incorporatie van het landgoed Oog in Al als nieuw park.

Als reeds bestaande structuur heeft Berlage de Groeneweg als belangrijke as in het plan opgenomen. De Groeneweg kreeg nu de naam Everard Meijsterlaan. Ook de buitenplaats Rhijnlust werd opgenomen in het uitbreidingsplan.

In 1921 werden door de woningbouwvereniging "Buiten Thuis" aan de rand van het nieuwe park –voor die tijd– ruime middenstandswoningen neergezet. Er werd een aantal vernieuwende architecten ingehuurd zoals Klarhamer en Rietveld.

In het plan van Berlage zijn de industrieën aan het Merwedekanaal ten noorden van het park Oog in Al behouden en stekt het nieuwe stratenpatroon aan de rand van deze lange kavels. De Everard Meijsterlaan vormt de grens tussen woonbebouwing en industrie.

De bebouwing in de jaren 1921–1930 volgt in grote lijnen de stedenbouwkundige opzet uit het plan van Berlage en Holsboer. In 1936 kwam het gedeelte ten noorden van de Everard Meijsterlaan tot stand, maar niet langer als een concrete uitwerking van de plannen van Berlage. Wel is de tuinstad-opzet met brede straten, openbaar groen en ruime middenstandswoningen voortgezet.

De bereikbaarheid van de nieuwe wijk werd als een groot probleem ervaren. Het Merwedekanaal, het

sluizencomplex en de enkele brugverbinding over het kanaal zorgden voor veel klachten over slechte bereikbaarheid.



Naoorlogs

Het stratenpatroon – in een rechthoekige opzet – was voor een groot deel al voor de oorlog aanbesteed en werd niet gewijzigd. De opzet met eengezinswoningen analogoos aan het vooroorlogse deel werd wel gewijzigd. Nu werden er ook etagewoningen gebouwd, maar wel bestemd voor de betere middenklasse. Het middenstandskarakter van de etagewoningen komt naar voren in de extra voorzieningen in de woningen. Naast eengezinswoningen, zijn er overal speciale woningen voor ouderen gebouwd.

Het tuinstad-concept is hier op een typisch naoorlogse wijze uitgewerkt met openbare groene ruimten tussen de open verkaveling. Verder zijn er twee parken. De groenstrook aan het Amsterdam-Rijnkanaal is bewust open gehouden ter recreatie van de bewoners.

Als grote openbare ruimte is het Herderplein ingericht met winkels, maar met name als plein met verdiept bassin waarin men naar believen water kon laten lopen (ijsbaan of bad) en als speelplaats te gebruiken. Rondom het plein zijn de bouwhoogten speciaal op de openbare ruimte afgestemd. In dit hele deel is veel aandacht besteed aan de architectuur van de etagewoningen, met enkele zeer aparte kapvormen en veel detaillering van de gevels.

Op enkele plekken zijn bijzondere gebouwen geplaatst, soms in zichtassen.

Conclusie

De stedenbouwkundige structuur van Oog in Al is zeer waardevol. Oude elementen zoals de lintstructuur langs de Leidsche Rijn en het landgoed Oog in Al, zijn herkenbaar en vormen onderdeel van een (later) stedenbouwkundig plan. De herkenbare tuinstadopzet, zowel in de meer oorspronkelijk vorm (het vooroorlogse deel, Oog in Al) als in de vorm van de naoorlogse uitwerking (Halve Maan) maken van het plangebied een aantrekkelijke wijk.

4.2.2 Deelgebieden

Het plangebied is onder te verdelen in vier buurten: Oog in Al, Halve Maan, Welgelegen en Den Hommel. Tussen de vier buurten bestaan functionele verschillen. Zo staat in de buurten Halve Maan en Oog in Al het wonen centraal, kent Welgelegen naast een woonfunctie vooral een concentratie van werkgelegenheid en zijn in Den Hommel recreatieve functies en maatschappelijk-verzorgende functies bepalend. Deze paragraaf gaat in meer detail in op de verschillende buurten.

Binnen elke buurt is op basis van ruimtelijke kenmerken een onderverdeling naar deelgebieden. Een deelgebied onderscheidt zich ten opzichte van de aangrenzende deelgebieden als één of meer ruimtelijke kenmerken duidelijk verschillen. In deze paragraaf worden de meest opvallende kenmerken per deelgebied kort omschreven.

Oog in Al

Oog in Al kan als een woonbuurt gekarakteriseerd worden. Het is qua stedenbouwkundige opzet en architectuur een typische jaren '30 buurt. Ruim opgezet, veel groen en gewaardeerd door de bewoners.

Centraal in de wijk ligt een buurtwinkelcentrum aan de Händelstraat. Dit winkelcentrum vormt samen met de kerk en de diverse voorzieningen (twee basisscholen) een natuurlijk centraal gebied voor de bewoners.

Het bedrijvencomplex van de voormalige sojafabriek Cereol is ontwikkeld tot een levendig woongebied met verschillende maatschappelijke functies. In het Cereolgebouw is onder andere, naast een basisschool, de nieuwe bibliotheek gevestigd. Ook worden er theatervoorstellingen en workshops georganiseerd voor de buurt. In het gebouw van de voormalige fabriek is tevens de horecagelegenheid 'Buurten' gevestigd. Deze horecagelegenheid heeft een terras.

De oude locatie van de bibliotheek staat in het park Oog in Al. Voor deze locatie wordt gezocht naar een nieuwe functie. Het park Oog in Al heeft tevens een belangrijke recreatieve functie. In het voormalige buurtcentrum, op de hoek van de Joseph Haydnlaan en de Richard Wagnerlaan is een kinderdagverblijf gevestigd. Voor dat gebouw is een bloemenkiosk gevestigd. In ruimtelijk opzicht vormt de buurt Oog in Al één gebied.

Op de locatie van de voormalige Wim Sonneveldschool, direct grenzend aan het buurtwinkelcentrum Händelstraat wordt een nieuwe detailhandelsvestiging (supermarkt) ontwikkeld met daarbij veertien nieuwbouwwoningen, waarvan 12 eengezinswoningen en 2 appartementen. Tevens wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd. Deze grotere supermarkt zal leiden tot gezondere verhoudingen en substantiële vermindering van afvloeiing van klanten. Na realisatie zal de koopkracht voor de dagelijkse goederen in het directe marktgebied zich grotendeels gaan concentreren op dit winkelgebied. Hierdoor ontstaan er ook betere vooruitzichten voor de aanvullende winkels die grotendeels van de kracht van een supermarkt afhankelijk zijn.

Halve Maan

Halve Maan is in het algemeen te typeren als een woonbuurt (zie ook paragraaf 4.2.3.1). De buurt is in de jaren '50 direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal gebouwd en heeft een groot aandeel middelhoge flatgebouwen. Naast de woonfunctie komt een aantal andere functies verspreid in de buurt voor. Het gaat met name om detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca in de winkelstrip op het Herderplein, een garagebedrijf aan de Dickenslaan en een scholencomplex aan het Victor Hugoplantsoen. Geen van deze functies zijn grootschalig van karakter. Als gevolg van schaalvergroting, de toegenomen mobiliteit en veranderende consumentenvoorkeuren staat de winkelfunctie van het Herderplein onder druk.

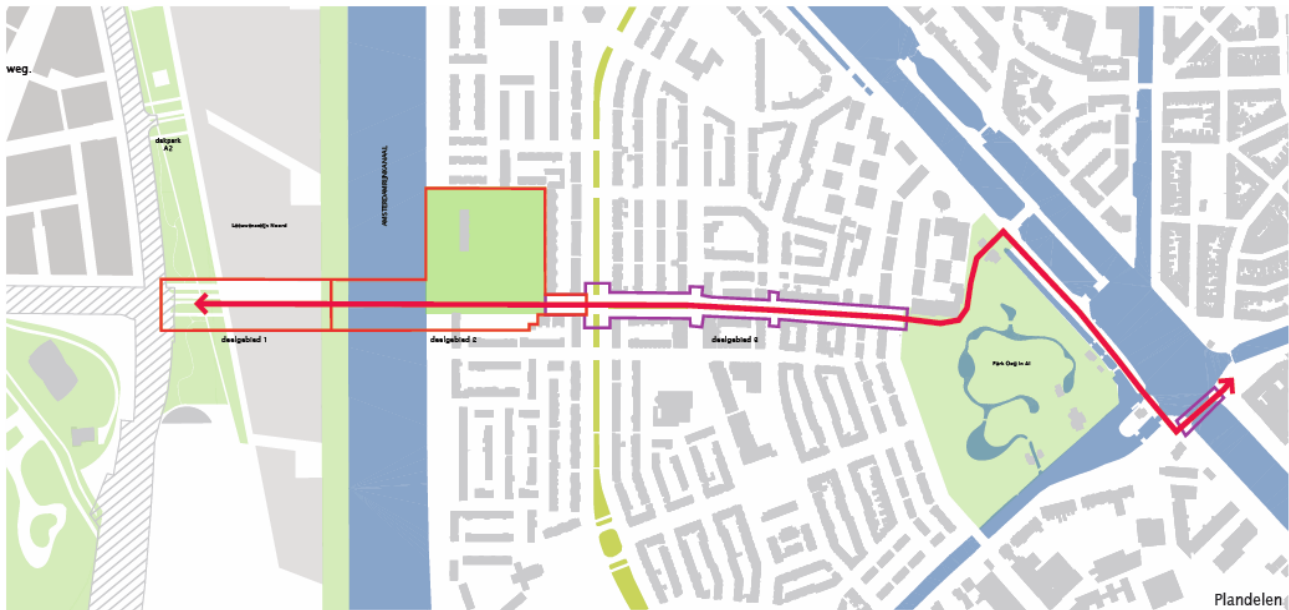
Aan de zuidkant van Halve Maan is het voormalig Militair Hospitaal deels ingericht als asielzoekerscentrum. Er zijn tevens enkele andere maatschappelijke dienstverleners gevestigd. Maatschappelijke dienstverlening is daarnaast te vinden aan de Lessinglaan en het Hendrika van Tussenbroekplantsoen. Het betreft hier respectievelijk de Pniëlkerk en de Dominicuskerk. Aan de achterzijde van het asielzoekerscentrum wordt aan de Johan Wagenaarkade een appartementencomplex gerealiseerd.

Speciale aandacht in Halve Maan gaat uit naar de Noordpunt. Hier komen het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal samen. Deze 'groene' punt is thans ingericht als stadsstrand met een horecapaviljoen. Dit horecapaviljoen draagt bij aan het meer toegankelijk en openbaar maken van de noordpunt van Oog in Al. Het paviljoen heeft een horecabestemming D1 en D2 (restaurant). Verder langs het Merwedekanaal is een woonwagencamp gevestigd. Tevens is er een appartementencomplex aanwezig.

In de buurt Halve Maan zijn in ruimtelijk opzicht drie deelgebieden te onderscheiden: Halve Maan-noord, Halve Maan-zuid en het voormalig militair hospitaal.

Fietsbrug Amsterdam Rijnkanaal

Met het raadsbesluit van 27 september 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanleg van een fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad met een aanlanding in het Victor Hugopolantsoen. De nieuwe verbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal moet vooral bijdragen aan een comfortabele fietsroute tussen Leidsche Rijn en Utrecht-centrum. De gymzaal en de Montessorischool worden verplaatst en geïntegreerd in de aanlanding van de brug herbouwd. Tevens worden maximaal 15 woningen gerealiseerd nabij de aanlanding. Deze bouwplannen zijn reeds vergund en worden op korte termijn gebouwd. De bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Fietsbrug Amsterdam-Rijnkanaal worden in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.



Welgelegen

Welgelegen onderscheidt zich functioneel als buurt duidelijk binnen het plangebied. Dit is namelijk de enige buurt waar zich overwegend grootschalige (bovenwijkse) werkgelegenheid bevindt en waar de woonfunctie ondergeschikt is. Tevens is Welgelegen een gevarieerde buurt. Dit is te danken aan de aanwezigheid van verschillende vormen van werkgelegenheid, maar ook door de functiemenging van werken, wonen en maatschappelijke voorzieningen.

De werkgelegenheid kenmerkt zich door bedrijven, zakelijk dienstverlening en overheidsdoeleinden. De overheidsfuncties die gevestigd waren aan de Ravellaan en het Rachmaninofplantsoen zijn, na de opening van het Stadskantoor, vertrokken. Verschillende bedrijven concentreren zich met name aan de Schönberglaan en Bartoklaan, terwijl de zakelijk dienstverlening zich samen met overheidsdoeleinden van de gemeente Utrecht aan de Ravellaan en de Weg der Verenigde Naties concentreert. Tussen deze concentraties van werkgelegenheid bevindt zich aan de Ravellaan tevens het seniorencomplex Welgelegen. De locatie van het ROC onderwijscomplex staat leeg.

De woonfunctie is verspreid over Welgelegen en mengt zich onder meer aan de Leidseweg en de Ravellaan met maatschappelijke dienstverlening, bedrijven en overheidsdoeleinden.

Voor het voormalige kantoor van de gemeente Utrecht, Ravellaan 96, is een vergunning verleend voor het gebruik van het gebouw voor studentenhuisvesting, horeca en kleinschalige kantoren. Deze locatie wordt dan ook bestemd voor wonen.

Den Hommel

De kleinste buurt, Den Hommel, herbergt twee grootschalige functies. Deze functies nemen samen ongeveer 70 % van het gebied in en zijn daarmee beeldbepalend. Het gaat om de recreatieve functie van sportcomplex Den Hommel (zwemmen, tennis) en om de maatschappelijke dienstverlening van verzorgingstehuis Wartburg.

Het overige deel van Den Hommel heeft een woonfunctie die zich concentreert in een hoek aan de Pijperlaan en de Ds. Martin Luther Kinglaan. Opvallend is verder nog de aanwezigheid van een hotel aan de Bizetlaan en de nieuwbouw van het Nederlands Denksportcentrum in de hoek van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Ds. Martin Luther Kinglaan. De buurt Den Hommel vormt in ruimtelijk opzicht één gebied.

4.2.3 Structuurbepalende elementen

De hoofdstructuur van de wijk Oog in Al wordt in de eerste plaats bepaald door de omsluitende kanalen en infrastructuur: het Amsterdam Rijnkanaal aan de westzijde, het Merwedekanaal aan de noordoostzijde en de Martin Luther Kinglaan aan de zuidzijde. Het plangebied is hierdoor duidelijk begrensd.

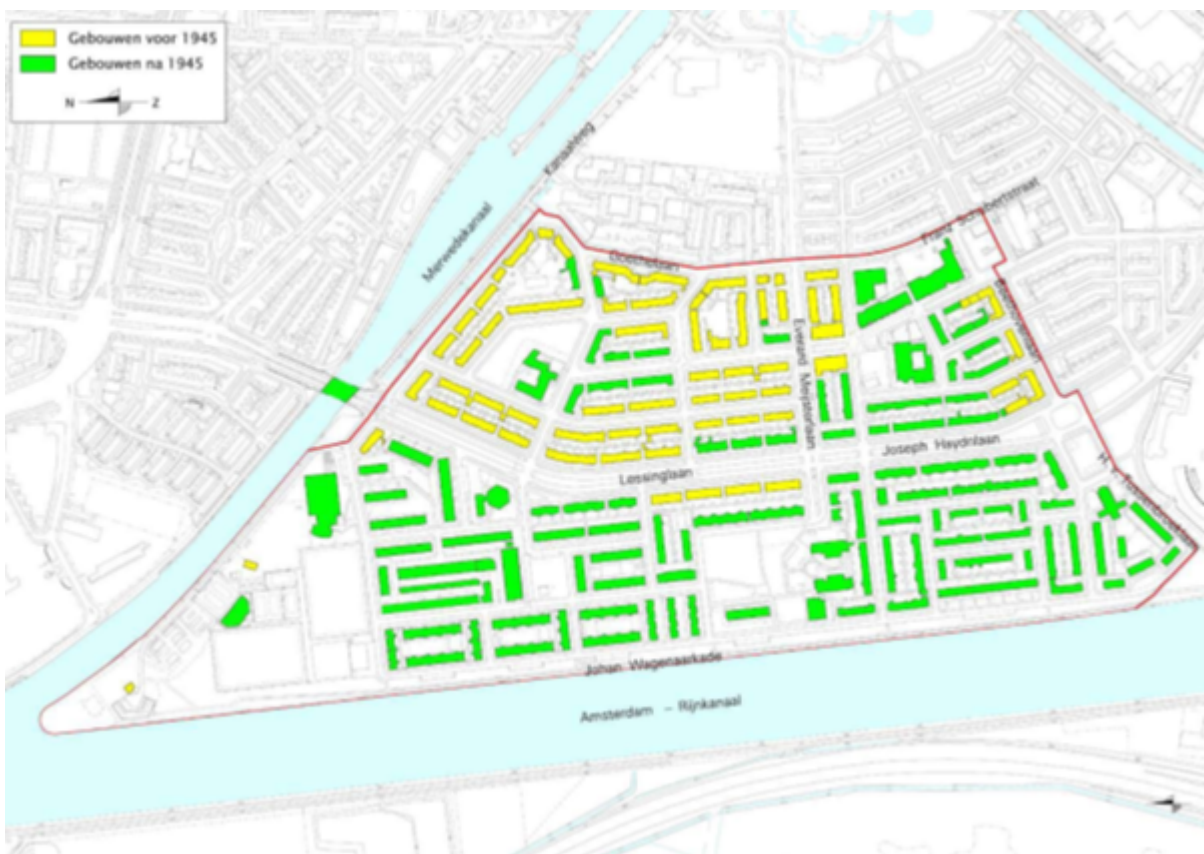
In tweede instantie zijn de Leidsche Rijn en de stedelijke binnenring structuurbepalende structuren.

De Leidsche Rijn is een historische structuur met een eigen karakteristiek, die een scheiding vormt tussen de buurten aan de noordzijde (Oog in Al en Halve Maan) en de zuidzijde (Welgelegen en Den Hommel).

De stedelijke binnenring is onderdeel van het stedenbouwkundige plan voor Oog in Al en Halve Maan. Het stratenpatroon van deze twee buurten is als één geheel ontworpen, waardoor de buurten ruimtelijk op elkaar aansluiten.

4.2.3.1 Halve Maan

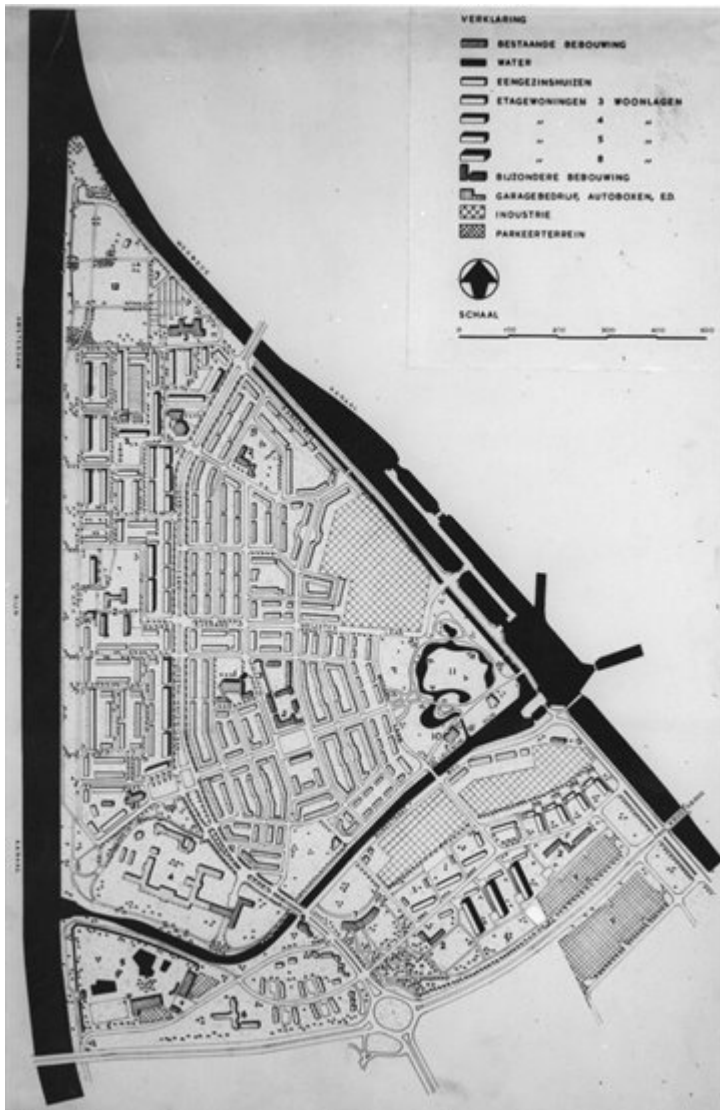
De Halve Maan is een absolute topper uit de Nederlandse na-oorlogse stedenbouw en architectuur. Daarom is deze Utrechtse wijk door het Rijk aangewezen als een van de dertig nationale wederopbouwtopgebieden uit de periode 1940–1965 van Nederland.



Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013.

De wijk De Halve Maan vormt samen met Oog in Al een tuinvijk in de driehoek tussen het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen, het Merwedekanaal in het noordoosten en de Leidsche Rijn in het zuiden. De Halve Maan wordt in het zuiden begrensd door de Beethovenstraat en de Hendrika van Tussenbroekstraat en in het oosten door De Goethelaan en de Franz Schubertstraat.

H.P. Berlage en L.N. Holsboer van Gemeentewerken bestemden het aangekochte landgoed Oog in Al in het Algemeen Uitbreidingsplan Utrecht (1922) tot particuliere middenstandswijk. Nadat de gemeenteraad het uitbreidingsplan De Halve Maan in 1936 vaststelde, werd het zuidelijk deel gebouwd. Na de oorlog is het plan aangepast (1951). De belangrijkste as van De Halve Maan en ontsluiting van het gebied via de brug over de Leidsche Rijn en de monumentale Spinozabrug over het Merwedekanaal wordt gevormd door de Lessinglaan en Joseph Haydnlaan. In het vooroorlogs, oostelijk deel zien we een grilliger wegenbeloop met hoofdzakelijk lage bebouwing. Het naoorlogse deel heeft een opener stratenplan, met vooral een noord-zuid en oost-westgrid, met een gevarieerdere opbouw van in lengte en hoogte wisselende woonstroken en meer groene ruimte. Aan de Lessinglaan en de Johan Wagenaarkade langs het Amsterdam-Rijnkanaal is gestapelde bouw tot vijf bouwlagen geïntroduceerd en rond het Herderplein strokenbouw van drie en vier lagen met op de koppen stroken laagbouw. Enkele voorzieningen zijn gepositioneerd op markante plaatsen: de moderne, protestantse Pniëlkerk, een gemeentelijk monument, vrij in het groen aan het einde van de zichtlijn van de Joseph Haydnlaan, aan de zuidgrens van het plangebied, de traditionele, protestantse Mattheüskerk (gemeentelijk monument) met kosterswoning en een (verscholen) noodschool bij het Hendrika van Tussenbroekplantsoen en aan het Victor Hugoplantsoen twee gespiegelde openbare basisscholen. Ten oosten van de Haydnlaan en Lessinglaan ligt een voorzieningencentrum bij de Händelstraat: de katholieke Dominicuskerk uit 1952 met bijgebouwen (gemeentelijk monument), een winkelstrook met bovenwoningen en twee scholen. Als uitbreiding van de winkels aan de oostzijde van de wijk is in de plint van de vijfde verdieping aan het Herderplein met speelvijver een winkelstrook opgenomen. Bijzonder aan het Herderplein is de toevoeging van de monumentale kunst: een mozaïekvloer van Jan Boon en een beeld van Jan van Luijn. Alle voorzieningen liggen in groepjes verspreid, bij een plantsoen, groenstrook of speelvijver.



Kaart van het uitbreidingsplan Halve Maan in de wijk Oog in Al te Utrecht met aanduiding van de verschillende bebouwingstypen, 1956-1957. (bron: HUA)

Cultuurhistorische waarde: stedenbouw, architectuur en groen

Van groot architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang is de (halvemaanvormige) opzet van de wijk langs de Lessinglaan en Joseph Haydnlaan, met rechthoekige bouwblokken, (zicht)assen die vanuit Oog in Al doorlopen in de wijk, zoals de Everhard Meijsterlaan en Johan Winnubstlaan. De bouwblokken staan evenwijdig aan elkaar, op de koppen staan ze haaks en zo worden grote groene tussengebieden gevormd, als het ware groene hoven met grasvelden, struiken en boomgroepen. Deze kwaliteit is tot op de dag van vandaag te zien. Maar ook in de straten zelf is de groene kwaliteit hoog door bomenrijen, begrensde plantsoenen voor de flats en gras.

Het Herderplein ligt centraal in de wijk en is bijzonder vanwege het kunstwerk in het plaveisel. Het plein werd vroeger op meerdere manieren gebruikt: als speelplaats, om te rolschaatsen, als vijver in de zomer, maar ook als schaatsbaan, of als incidentele wijkmarkt. Het plein wordt begrensd door een aantal stenen bakken met beplanting, zoals kleine bomen en struiken. Ook dit kenmerk is heel karakteristiek.

Het aaneengesloten groen in De Halve Maan en Oog in Al loopt vanaf Park Oog in Al langs de Leidse Rijn en het Amsterdam-Rijnkanaal tot in de noordpunt van het plangebied, waar in de late jaren vijftig een recreatiegebied is aangelegd. De as Joseph Haydnlaan - Lessinglaan heeft een dubbele bomenrij in de middenberm, en bomenrijen en doorlopende heggen langs de fietspaden. De bomenrijen zetten zich voort in de belangrijkste dwarsstraten. Aan de Wagenaarkade staan groepjes bomen bij de dwarsstraten. Langs de kade zelf is een brede groenstrook aangelegd, met uitzicht over het water, als recreatieplek voor de bewoners.

De naoorlogse particuliere en sociale woningwetbouw kent een breed assortiment aan woningtypen: eengezinswoningen, duplexwoningen, drive-inwoningen, maisonnettes, bejaardenwoningen, portieketagewoningen en woningen voor onvolledige gezinnen.

De architectuur in De Halve Maan is divers en maakt de wijk tot een gevarieerde tuinwijk. Langs de westzijde van de Joseph Haydnlaan bevinden zich opvallende portieketageflats, in gele bakstenen, met smeedijzeren balkonhekwerkjes en grote vensters met geornamenteerde, prefab betonelementen. In het gebied daarachter heeft het zuidelijke deel laagbouwoningen, overwegend traditioneel van bouwstijl met kappen en veelvuldig gebruik van ornamenten. Het noordelijk deelgebied is moderner, aansluitend bij de typologie van gestapelde woningbouw. Bijzonder zijn de maisonnettes boven de winkels aan het Herderplein van de architect Groosman. Ook de portieketageflats en bejaardenwoningen van De Jongh, Taen en Nix aan het Herderplein, Herderlaan en Dickenslaan, een complex in vier en twee woonlagen, hebben een heel eigen, herkenbare vormgeving door gebruik van verschillende kleuren baksteen, betonnen omlijstingen van raampartijen, entreepartijen (soms met pergola's) en gebogen daklijsten. De opvallende gebogen daken bestaan uit fusées céramiques, een constructie met keramische in elkaar geschoven keramische pottenbuizen (lijkend op draineerbuizen die worden afgewerkt met beton). De constructie is licht en goed isolerend. De kleurstelling van de architectuur is lang niet overal oorspronkelijk door diverse onderhoudsbeurten van de woningcorporatie in de loop der jaren.

Veranderingen in de oorspronkelijke bebouwing hebben zich nauwelijks voorgedaan. Wel zijn een hoogbouwflat en een Cruyffcourt toegevoegd in het recreatieterrein aan de noordpunt. Een geplande verandering is de verplaatsing van de twee scholen aan het Victor Hugoplein naar het plantsoen zelf. De scholen moeten wijken voor de aanleg van de fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal.



Gezicht op het Herderplein te Utrecht; met de huizen aan de westzijde en de winkelgalerij en woonflats aan de noordzijde van het plein, 1957. (Bron: HUA)



Afbeelding van het ontwerp voor de sierbestrating in het Herderplein, 1955 (bron: HUA).



Rolschaatsende kinderen op het Herderplein, met op de achtergrond de Pniëlkerk, 1956. (bron: HUA)

Er staat één gemeentelijk monument in het naoorlogse deel van De Halve Maan, de Pniëlkerk met bijgebouw aan de Lessinglaan 33. De van oorsprong protestantse kerk is eigendom en in gebruik van de Chinese Christelijke gemeente, sinds 2014. De opmerkelijke zeshoekige centraalbouw is in 1955 naar ontwerp van P.

Dingemans en Sj. Wouda gebouwd. De kerk is in Utrecht het eerste voorbeeld van moderne vormgeving in de gereformeerde kerkbouw. Bij de bouw is gebruik gemaakt van moderne materialen als gelamineerde houten liggers. Kenmerkend is de positie van de kerk en de zeshoekige vorm. Ook het interieur is bijzonder met een centrale kerkzaal met betonnen tribunes eromheen waarop de banken zijn aangebracht, en betonnen trappen ertussen. Rondom, aan de buitenzijde van de zeshoekige zaal loopt de gang, dat is goed te zien in de gevel met de stalen ramen rondom met daarboven de wanden van de zaal met een doorlopend raam erboven, en het karakteristieke geknikte dak. Een tussenlid met toiletten verbindt het kerkgebouw met het rechthoekige dienstgebouw met voormalige kosterswoning en overige ruimten ten dienste van de kerk.



Pniëlkerk Oog in Al Utrecht

Pniëlkerk in ca 1950–1960.



Gezicht op enkele flatwoningen aan de oostzijde van het Herderplein te Utrecht, met bijzondere betonnen

pergola's voor de portieken, ca 1955–1965. (bron: HUA)



Gezicht op de binnentuin met speelvijver en speelterrein voor kinderen aan de achterhuizen van de Dickenslaan te Utrecht met rechts de achterkant van enkele huizen aan het Herderplein, 1955. (bron: HUA). Hier zijn de gebogen daken goed te zien.

4.2.4 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie (kaart)

Rijksmonumenten

- Het sluisencomplex aan het Merwedekanaal dateert van eind 19^{de} eeuw en omvat: twee schutsluizen met sluiskommen, een dubbele basculebrug, een dubbele ophaalbrug, een brug met schotbalkkering in de Kanaalweg, een ophaalbrug in de Kanaalweg, schutsluizen bij Park Oog in Al, een sluisje met brug in de Vleutense Wetering, de Muntbrug, de Abel Tasmanbrug, de dienstwoningen Kanaalweg 79–82, 88, 89, Leidseweg 90, 91, 92, Everard Meijsterlaan 1, 2, 2A en Keulsekade 24–33 en twee schotbalkloodsen aan de Keulsekade 35. Het waterstaatkundige complex met bijbehorende sluisen, bruggen, dienstwoningen en andere (water)bouwkundige werken is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en de ruimtelijk-historische waarde en uit het oogpunt van de civiele techniek. Vanwege de vormgeving is het tevens van architectuurhistorisch belang.
- Rechthoekig landhuis in Park Oog in Al 1/1A uit de 18^{de} eeuw met uitgebouwde halfronde kamer uit de aanvang van de 19^{de} eeuw en verbouwing tot theehuis begin 20^e-eeuw. Het pand is van architectuurhistorisch en cultuurhistorisch belang vanwege de verbondenheid met de buitenplaats 't Oog in Al van Everard Meijster
- Bij het pand hoort de theekoepel in Park Oog in Al, eveneens van cultuurhistorisch belang vanwege de verbondenheid met de buitenplaats 't Oog in Al van Everard Meijster
- Blok van vier woningen aan de Robert Schumannstraat 13, 15, 17, 19 uit 1932 naar ontwerp van architect G.Th. Rietveld. Het blok is van belang vanwege de algehele architectonische (veel glas en lichte kleurstelling) en typologische (kernhuis met variabele ruimte-indeling door middel van schuifwanden) vormgeving en het doel waarvoor het blok werd ontworpen en uitgevoerd (gezinnen met lagere inkomens). De woningen zijn een representatief voorbeeld van het Nieuwe Bouwen uit de periode 1920–1940.
- Gepleisterd landhuis 'Rijnlust' uit de 18^{de} eeuw aan de Richard Wagnerlaan 22. Het pand is cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van belang als buitenplaats gelegen aan de Leidsche Rijn.
- Voormalige fabriek SOL/ Cereol aan de Kanaalweg 91, Deze voormalige olie- en lijnkoekenfabriek uit

1908–09 heeft het karakteristieke uiterlijk van een 'chateau d'industrie'. Het complex is van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang als voorbeeld van karakteristiek industrieel gebouwencomplex en vanwege de beeldbepalende ligging aan het Merwedekanaal.

Gemeentelijke monumenten

- Groep woonhuizen aan de J.S. Bachstraat 1–75 en aan de Mozartlaan 1–35 uit 1922 en een groep woonhuizen aan de Richard Wagnerlaan 1–15 uit 1923, ontworpen door P.C.J. Klarhamer in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid. De groep woonhuizen is van architectuurhistorisch belang vanwege zijn plaats in het oeuvre van P.C.J. Klarhamer en van belang als een vroeg en origineel voorbeeld van Nieuwe Zakelijkheid. De woningen aan de Mozartlaan zijn tevens van belang vanwege hun ligging aan het park en passen binnen het door Berlage en Holsboer ontworpen stratenplan.
- Betonnen silo uit 1932, behorende bij de voormalige SOL/Cereolfabriek. De silo is van cultuurhistorisch belang als vroeg voorbeeld van een betonnen silo en behorende bij het fabriekscomplex SOL. Tevens is het een beeldbepalend onderdeel van het complex aan het kanaal.
- Elevator aan het Merwedekanaal. Deze graanlosinstallatie uit 1978 is van cultuurhistorisch belang als karakteristiek voorbeeld van een bij een veevoederfabriek behorende losinstallatie, nauw verbonden met de voormalige Cereolfabriek.
- De Mattheüskerk aan het Hendrika van Tussenbroekplantsoen is gebouwd in 1952 naar ontwerp van G. en T. van Hoogevest. De kerk is een gemeentelijk monument en voorbeeld van sobere naoorlogse protestantse kerkbouw met traditionele vormen en materialen. Door de situering van de kerk op de kop van de Beethovenlaan komt dit architectuurhistorisch waardevolle gebouw als herkenbaar element goed naar voren.
- De Pniëlkerk aan de Lessinglaan is gebouwd in 1955 naar ontwerp van Ir. P. Dingemans en Sj. Wouda. De kerk is een opmerkelijk voorbeeld van centraalbouw en in Utrecht het eerste voorbeeld van moderne vormgeving (een zeshoekige koepelvorm) in de gereformeerde kerkbouw. De kerk is precies in de bocht van de Lessinglaan gesitueerd, vrij in de ruimte, waardoor deze vanaf het zuiden van de Lessinglaan duidelijk in het zicht ligt.
- De Dominicuskerk, op de hoek van de Von Weberstraat – Palestinastraat. Deze kerk is een karakteristiek voorbeeld van naoorlogse katholieke kerkarchitectuur geïnspireerd op de vroeg christelijke basilica's. De kerk valt tevens op door de situering op de kop van de Chopinstraat en door de vrije ligging aan het groen.
- Duitse bunker gelegen aan de oostzijde van Park Oog in Al, nabij de vijver. De gewapend betonnen geschutsbunker is van belang als karakteristieke geschutsbunker uit de Tweede Wereldoorlog, gebouwd volgens een speciaal ontwerp voor de Kriegsmarine. Het geschut bestreek het Merwedekanaal. Oorspronkelijk maakte de bunker deel uit van één van de drie verdedigingslijnes rond de stad, voornamelijk als bescherming van de commandocentra van de Duitse Kriegsmarine.
- Woonhuis aan de Petrarcalaan 34 uit 1938 van architect P.J. Koster in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid met Art-Deco interieur elementen. Het pand is van architectuurhistorisch belang als gaaf en daardoor zeldzaam voorbeeld van een Nieuwe Zakelijkheid exterieur met Art-Deco interieur.
- Serie van in totaal acht woonhuizen aan de Pijperlaan (15, 17) en Bizetlaan (2–10) gebouwd rond 1920. De serie woonhuizen is van belang als karakteristiek en gaaf voorbeeld van woningbouw uit de jaren '20 van de 20^{ste} eeuw in de landelijke variant van de Amsterdamse Schoolstijl.
- Leidseweg 97. Voormalige betonfabriek, rond 1900 gebouwd voor het bedrijf van de familie Waltman. Het pand is van cultuurhistorisch belang voor het historische karakter van de Leidseweg als voormalige invalsweg en de daar plaatsgevonden industrialisatie eind 19^e- en begin 20^e-eeuw.
- Voormalig bedrijfspand aan Leidseweg 125. Het pand is een voorbeeld van vroeg-industrieel erfgoed en van cultuurhistorisch belang voor het historische karakter van de Leidseweg (tussen Merwedekanaal en Joseph Haydnlaan/Pijperlaan) als voormalige invalsweg en de daar plaatsgevonden industrialisatie eind 19^e en begin 20^e eeuw.
- Leidseweg 107–110. Reeks van 7 woonhuizen, bestaande uit een hoekhuis nummer 104, gebouwd in 1898, en 6 aangrenzende woonhuizen die in één opzet rond 1898 gebouwd zijn. De panden zijn van architectuurhistorische belang.
- Voormalig landhuis Welgelegen, in oorsprong teruggaande tot de 18^e-eeuw met een bijbehorend landgoed. Het huis is in de tweede helft van de 20^e-eeuw verbouwd tot bejaardencomplex en uitgebreid met zijvleugels. Het pand en de tuin zijn van cultuurhistorische belang.

Beeldbepalende panden

- Aan weerszijden van het Beethovenplein staan twee beeldbepalende basisscholen. Karakteristiek is de situering van beide scholen aan het Beethovenplein en de op elkaar afgestemde sobere architectuur. Aan het Beethovenplein 2 staat de Johan de Wittschool. Deze school is in 1932 gebouwd in opdracht van de Dienst Gemeentewerken van de Gemeente Utrecht. De school is in het stedenbouwkundige plan van Berlage en Holsboer opgenomen. Karakteristiek is de (sobere) architectuur van het langwerpige, rechthoekige gebouw met doorstekende kap. De school zal op de gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst. Aan het Beethovenplein 3 ligt de als pendant van de Johan de Wittschool gebouwde Dominicuschool uit 1954. Ook sobere architectuur en karakteristiek vanwege de harmonieuze plaatsing van de volumes.
- Het evangelisch-lutherse rusthuis de Wartburg aan de Pijperlaan, gebouwd in 1940 naar ontwerp van J.A. Wentink in een karakteristieke stijl met witte gevels en een rode pannendak met dakruiter. Het oude gebouw wordt aan de randen afgeschermd door hoge nieuwbouw.

Cultuurhistorisch Groen

- Park Oog in Al. Het in 1918 door de gemeente Utrecht aangekochte landgoed Oog in Al (met opstallen) is naar ontwerp van J.J. Denier van der Gon in 1922 getransformeerd tot stadspark voor de nieuwe middenstandswijk Oog in Al. Het park is in Landschapsstijl uitgevoerd, waarbij het bestaande huis en enkele bijgebouwen (o.a. de opzichterswoning en de theekoepel) zijn geïntegreerd. Ook is een aantal oudere bomen opgenomen. Het park is van cultuurhistorisch belang vanwege de verbondenheid met het landgoed van Everard Meyster en als gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een stadspark uit de jaren twintig van de twintigste eeuw.
- De restanten van het 18^e-eeuwse landgoed Welgelegen zijn in delen nog aanwezig in het gebied van Leidseweg, Pijperlaan, Ravellaan, Weg der Verenigde Naties. Daartoe behoort een oude eikenlaan (leeftijd ca 150 jaar) en een 'kernbos' met eiken en beuken. Bij de bouw van de kantoren aan de Ravellaan is het omgevingsontwerp geïntegreerd met de restanten van het landgoed en aangevuld met een naorlogse bomenbestand, waaronder iepen. (plan Welgelegen uit 1958)

Oriëntatiepunten en zichtlijnen

- Op de hoek van de Racinelaan en Dantelaan ligt een schoolgebouw dat met name herkenbaar is door de situering van het solitaire gebouw op de kop van de Petrarcalaan/ Händelstraat, De ruimte rond de school (aan de Molièrelaan is onbebouwd en groen ingericht).
- Op de hoek van de Everard Meijsterlaan met het Victor Hugoplantsoen ligt een schoolgebouw. Het is met name de situering van het gebouw (de bijzonderheid van de plek) die het tot een herkenbaar element maakt. De school bevindt zich namelijk op de zichtas vanuit de Everard Meijsterlaan en op de kop van het geheel groen ingerichte Victor Hugoplantsoen; wordt deze niet gesloopt voor de fietsbrug??
- Rusthuis Welgelegen is een oriëntatiepunt vanwege de omvang, de opvallende vorm (halve cirkel) en de vrije ligging van het gebouw. Het gebouw ligt aan de hoofd-as Pijperlaan op de hoek met de Leidseweg / Leidsche Rijn, waardoor het gebouw de aandacht trekt. Een deel van het bomenbestand in de omgeving maakt deel uit van het voormalige landgoed Welgelegen.
- Rusthuis De Wartburg uit 1940 is een oriëntatiepunt door de uitgestrektheid van de bebouwing en de ruime ligging in het groen. Met name aan de Kennedylaan heeft de bebouwing een riant groene voortuin.
- Belangrijke zichtlijnen op wijkniveau zijn de Beethovenlaan, de Everard Meysterlaan en de Racinelaan. De Beethovenlaan verbindt Park Oog in Al met de Mattheuskerk. De Everard Meysterlaan verbindt park Oog in Al met het Victor Hugoplantsoen en de Racinelaan verbindt het plantsoen bij de Molièrelaan met de Pnielkerk.
- Het park Oog in Al heeft in zijn ontwerp een aantal belangrijke zichtlijnen.

Herkenbare open ruimten

- Het Herderplein is als plein ingericht, met de bijbehorende versterking (kunstwerk). Het plein is een herkenbare open ruimte door de afmetingen, de oriëntatie van de omliggende bebouwing op het plein en de centrale ligging van het plein in het noordelijk deel van Halve Maan.
- Het Beethovenplein is een bewuste verruiming van de as Beethovenlaan (met zichtlijn) en komt voort uit het stedenbouwkundig plan van Berlage/ Holsboer (1920). Middenin ligt een blokvormig groen plantsoen,

de wegen lopen er om heen. De situering van de twee (reeds genoemde) scholen aan het plein versterken de bijzonderheid en herkenbaarheid van de plek.

- De Lessinglaan / Joseph Haydnlaan / Pijperlaan is een hoofdas door het gebied, maar tevens een herkenbare ruimte en komt eveneens voort uit het stedenbouwkundig plan van Berlage/Holsboer (1920). De breedte van de weg (mede bepaald door de brede middenberm) en de centrale ligging van deze as in de wijk maken deze ruimte heel herkenbaar en van belang voor de oriëntatie binnen de wijk.

4.2.5 Verkeer

4.2.5.1 Verkeer op stadsniveau

4.2.5.1.1 Autoverkeer

Utrecht is bijna omringd door snelwegen. Aan de oostkant ligt de A27 (Breda / 's-Hertogenbosch – Hilversum), aan de zuidkant de A12 (Den Haag / Rotterdam – Arnhem) en aan de westkant de A2 ('s-Hertogenbosch / Eindhoven – Amsterdam). De A2 wordt slechts door het Amsterdam-Rijnkanaal gescheiden van de wijk Oog in Al. Dit biedt goede ontsluitingsmogelijkheden.

De Ds. Martin Luther Kinglaan/ Weg der Verenigde Naties begrenst Oog in Al aan de zuidzijde. Deze weg loopt vanaf het centrum van Utrecht naar de A2.

De verkeersader Lessinglaan – Joseph Haydnlaan – Pijperlaan (die het 24 Oktoberplein verbindt met de Majellaknoop) is de belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied en onderdeel van de stedelijke verdeelring van Utrecht. Aan de noordkant biedt deze weg de enige mogelijkheid om de wijk te bereiken, dan wel te verlaten. Aan de zuidkant bieden ook de Gerswinlaan en de Kanaalweg een mogelijkheid om met name Welgelegen te bereiken en te verlaten. Aan de randen van de wijk sluit de Pijperlaan bij het 24 Oktoberplein aan op de Weg der Verenigde Naties en de Ds. Martin Luther Kinglaan.

4.2.5.1.2 Openbaar vervoer

De openbaarvervoerlijnen die door de wijk lopen, vallen grotendeels samen met de genoemde hoofdwegen. De meeste bussen rijden over de Ds. Martin Luther Kinglaan / Weg der Verenigde Naties. Dit heeft te maken met de ligging van het Centraal Station in het verlengde van dezelfde weg. Over de Weg der Verenigde Naties rijdt ook een tram richting Nieuwegein/IJsselstein.

Over de Lessinglaan – Joseph Haydnlaan – Pijperlaan rijdt één buslijn tussen Centraal station en de Vlampijpstraat. Tevens rijdt er een servicebus door Oog in Al. Deze servicebus zorgt ook voor de verbinding met Lombok en winkelcentrum Kanaleneiland. Daarnaast loopt de buslijn van Overvecht-Noord richting Kanaleneiland-Zuid (eveneens via het centraal station) door een klein gedeelte van Welgelegen. Via de Gerswinlaan, Ravellaan en Kanaalweg gaat deze lijn onder de Weg der Verenigde Naties door. De spoorlijnen naar Rotterdam/ Den Haag en naar Amsterdam lopen ten noorden van Oog in Al.

4.2.5.1.3 Langzaam verkeer

Langs het Merwedekanaal loopt een fietsroute (langzaamverkeersroute) van de noordpunt van Oog in Al in zuidelijke richting. De ligging langs het Merwedekanaal geeft deze route een recreatief karakter. Op sommige plaatsen is langs het Merwedekanaal ook autoverkeer mogelijk, maar er is geen doorlopende weg voor autoverkeer. In 2016 zal de fietsbrug Oog in Al gereed zijn en zal er een nieuwe fietsroute door Oog in Al ontstaan via de E. Meijsterlaan en de Kanaalweg naar de Leidseweg. Vooruitlopend hierop is de E. Meijsterlaan reeds ingericht als fietsstraat. Ook de Leidseweg (onderdeel van het hoofdnet Fiets) zal ingericht gaan worden als fietsstraat (zie verder ook paragraaf 6.1.2.6).

4.2.5.1.4 Conclusie

De nabijheid van enkele belangrijke verkeersaders, zoals de A2 en de Ds. Martin Luther Kinglaan/ Weg der Verenigde Naties, zorgt voor een goede ontsluiting en bereikbaarheid van de wijk, maar geeft ook geluidsoverlast.

Oog in Al is met name aan de zuidzijde goed ontsloten met openbaar vervoer door de ligging van het Centraal Station aan het verlengde van de Ds. Martin Luther Kinglaan/ Weg der Verenigde Naties. Vanuit de wijk is het centrum van Utrecht met de fiets snel bereikbaar en er zijn tevens enkele doorgaande fietsroutes.

4.2.5.2 Verkeer op wijkniveau

4.2.5.2.1 Autoverkeer

Dwars op de Lessinglaan/ Haynlaan/ Pijperlaan liggen de Everard Meijsterlaan en de Beethovenlaan. Deze wegen doorsnijden de wijk van oost naar west en worden aan de oostkant van de wijk beëindigd door het park Oog in Al en aan de westkant door bijzondere bebouwing (kerk of school). Beide wegen onderscheiden zich door de kaarsrechte vorm en symmetrie. Een derde weg die de wijk op vergelijkbare wijze doorsnijdt is de Leidseweg. Deze as onderscheidt zich ruimtelijk door de ligging aan de Leidsche Rijn, waardoor een heel breed profiel is ontstaan. Echter in vergelijking met de andere twee wegen is de functie van deze weg beperkt doordat de weg alleen voor eenrichtingsverkeer toegankelijk is (met uitzondering van langzaam verkeer). Ter plaatse van de Pijperlaan wordt de Leidseweg onderbroken en gaat aan de westzijde verder als de Oude Leidseweg.

Binnen de wijk heeft het noordwestelijk deel (de buurt Oog in Al) de meest consequente ontsluitingsstructuur, waarvan de wegen parallel lopen aan de Lessinglaan / Joseph Haydnlaan / Pijperlaan of haaks daarop parallel aan Everard Meijsterlaan en de Beethovenlaan. Ter plaatse van de bedrijvigheid aan de Kanaalweg is de bebouwing vanuit de buurt Oog in Al niet te doorkruisen.

De ontsluiting van Halve Maan bestaat uit korte straten die geen van allen in elkaars verlengde liggen. Opvallend is dat slechts drie wegen rechtstreeks naar het Amsterdam–Rijnkanaal lopen, waarvan maar één in het midden in de wijk.

De buurt Den Hommel wordt hoofdzakelijk ontsloten via één weg, waaraan de meeste functies gesitueerd zijn: de Kennedylaan. Het kleine woongebied tussen de Pijperlaan en Ds. Martin Luther Kinglaan takt hier via een zijweg op aan.

4.2.5.2.2 Langzaamverkeer

Binnen de wijk Oog in Al zijn een aantal langzaamverkeerroutes te onderscheiden. De hoofdfietsroutes worden gevormd door de Kanaalweg, de route via de Westelijke Verdeelring, de Leidseweg en de Everard Meijsterlaan. Daarnaast zijn enkele ontsluitende voorzieningen die veelal gescheiden van de auto-ontsluiting liggen. Zo loopt langs het Merwedekanaal een doorgaande fietsroute. Langs de Leidsche Rijn loopt eveneens een langzaamverkeerroute, waarvan het deel ten westen van de Debussystraat als fietspad is uitgevoerd en ten oosten van deze straat overgaat in een voetpad. Dit voetpad loopt door tot in park Oog in Al, waar het onderdeel uitmaakt van een verzameling voetpaden. In het verlengde van de Beethovenlaan en de Everard Meijsterlaan lopen eveneens voetpaden het park in. Langs het Amsterdam–Rijnkanaal ligt een afzonderlijk voetpad langs het groen. Dit voetpad gaat in het noorden over in meerdere voetpaden die de groene Noordpunt doorkruisen.

Aan de zuidkant van de wijk, tussen de kantoren in Welgelegen, lopen eveneens enkele langzaamverkeerroutes door het groen, waaronder een vrijliggend fietspad langs de hoofdas Ds. Martin Luther Kinglaan / Weg der Verenigde Naties richting het centrum. Langs de andere hoofdas Lessinglaan / Joseph Haydnlaan / Pijperlaan liggen aan weerszijden vrijliggende fietspaden.

4.2.5.2.3 Conclusie

De wijk Oog in Al is goed ontsloten voor autoverkeer en langzaam verkeer. Wellicht kan de ruimtelijke structuur c.q. de wegenstructuur op onderdelen worden verbeterd, bijvoorbeeld om de nabijheid van het Amsterdam–Rijnkanaal vanuit de wijk beter te ervaren. Dit geldt eveneens voor de bedrijvigheid aan de Kanaalweg waar meer verbindingen naar het Merwedekanaal vanuit de wijk wenselijk zijn. In verkeerskundig opzicht zijn deze ingrepen echter niet noodzakelijk. De langzaamverkeerroutes vallen hoofdzakelijk samen met de groenstructuur in de wijk.

4.2.6 Groen, openbare ruimte, recreatie en water

De openbare ruimte in de wijk is grotendeels groen ingericht. Langs de grote watergangen bevindt zich vrijwel overal een strook groen en in bijna alle straten staan aan weerszijden bomen. De afmetingen van de groenconcentraties bepalen voor een belangrijk deel het groene beeld van de wijk.

Grote groenconcentraties

De wijk Oog in Al kent een aantal groenconcentraties van zeer grote omvang, waarvan het park Oog in Al de meest beeldbepalende is. De andere grote groenconcentraties zijn de Noordpunt, de concentratie van groen

rond aquacentrum Den Hommel en het voormalig Militair Hospitaal en de aaneenschakeling van groen rond het rusthuis Welgelegen en de kantoorbebouwing aan de Weg der verenigde Naties. Deze groenconcentraties bevinden zich aan de randen van de wijk.

Centraal in de wijk ligt de Joseph Haydnlaan. Deze laan heeft een brede groene berm, die met bomen is beplant. Omdat deze drukke verkeersas door de wijk loopt, is deze doorlopende groene strook van belangrijke invloed op de beleving van de ruimte. Daarnaast zijn de waterwegen (Merwedekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal) natuurlijk van invloed op de groenbeleving.

Groenconcentraties per buurt

Binnen het deelgebied Halve Maan is het Victor Hugoplantsoen een groene ruimte van behoorlijke omvang. Het overige groen in deze buurt bestaat uit kleine snippers tussen de hoogbouw (rond de Cervanteslaan en tussen de Johan Wagenaarkade en de Dickenslaan) en rond de twee kerken (aan de Lessinglaan en het Hendrik van Tussenbroekplantsoen).

In de buurt Oog in Al zijn enkele verspreide concentraties groen van redelijke omvang aanwezig. Deze bevinden zich rond de kerken aan de Moliërelaan en de J. Winnubstlaan, op het Beethovenplein en aan de Schumanstraat rond het Cultureel Centrum.

Een belangrijk deel van het groene karakter van deze buurt wordt bepaald door de vele voortuinen in de straat. Aan de Mendelssohnstraat en aan de Goethelaan ligt op een enkele plaats de bebouwing terug in de rooilijn en is deze plaatselijke verbreding van de straat ingevuld met groen.

In Welgelegen bestaat het groen uit de (reeds genoemde) concentraties langs de Weg der Verenigde Naties en de Pijperlaan. Het noordelijk deel van Welgelegen is daarentegen dicht bebouwd en kent weinig groen. Dit deel grenst echter aan de Leidsche Rijn en heeft het park Oog in Al direct aan de overzijde.

Conclusie

Oog in Al is een groene wijk, wat het een aantrekkelijke woonomgeving maakt. De grote groenconcentraties zijn door de omvang en spreiding over de wijk zeer waardevol, qua ecologie, recreatie en beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Lunetten

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven. Voor andere ontwikkelingen zijn reeds vergunningen verleend en/of ontheffingsprocedures doorlopen. Deze bouwplannen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Naast deze ontwikkelingslocatie zijn er een aantal algemene ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die vertaald zijn in de juridische regeling. In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Algemeen

5.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Lunetten betreft een wijk die grotendeels gebouwd is in de jaren 1975 – 1985. De wijk heeft voornamelijk een woonfunctie. De groen- en recreatiegebieden liggen voornamelijk aan de randen van de wijk en functioneren tevens als geluidsbarrière tegen verkeersoverlast van de autosnelwegen en spoorweg die Lunetten omsluiten. Het centrumgebied heeft een hogere bebouwingsdichtheid (gestapelde bouw) dan de rest van de wijk en wordt gekenmerkt door een menging van wonen en bedrijvigheid. Behalve in het centrum van Lunetten is er ook een concentratie van bedrijvigheid rond het station. Het gebied ten zuiden van het centrum van Lunetten bevat veel eengezinswoningen met groen en speelterreintjes tussen de huizenblokken. Vooral in het noorden van de wijk bevinden zich meer gestapelde bouw en veel wooneenheden.

De wijk Lunetten is opgebouwd met behulp van een aantal thema's dat in de verschillende woonbuurten terugkomt.

Deze thema's zijn:

- De woningen zijn gebouwd in gesloten bouwblokken. Deze liggen aan een openbare groene binnenruimte ('groene oases').
- De openbare groene binnenruimtes zijn ontsloten door een doorgaand netwerk van voetpaden.
- Het Houtensepad is een singel met voorkanten van woningen daarlangs (Apennijnen, Gaasterland, Treek enz.).
- De ringweg is een laan met dubbele rijen bomen. Aan deze ringweg staan de woningen met voorkanten naar de openbare ruimte.
- Langs de landschappelijke elementen als het Inundatiekanaal en de Oud Wulverbroekwetering liggen achterkanten van woningen. De achtertuinen dragen zo bij aan het groene profiel van deze landschappelijke elementen.
- De west-oost lopende watergang door het centrumgebied is een stadsgracht. Hierlangs loopt een belangrijke langzaam verkeersroute die verschillende voorzieningen in de wijk met elkaar verbindt.
- De west-oost lopende watergangen van het Inundatiekanaal naar de singel (Goeree) en naar de Oud Wulverbroekwetering gaan door de groene binnenterreinen.

5.1.2 Functionele uitgangspunten

5.1.2.1 Wonen

In het nieuwe bestemmingsplan komt één woonbestemming voor zowel de gestapelde woningen als de eengezinswoningen (conform andere actualiseringsbestemmingsplannen), in het vigerende bestemmingsplan Lunetten waren afzonderlijke bestemmingen voor de verschillende woningtypen opgenomen.

Aan het Zwarte Woud, Engelsmanplaat en Himalaya zijn terrein bestemd voor woonwagens. Er worden de komende jaren geen woningen toegevoegd in het gebied.

Er worden in Lunetten geen extra zelfstandige functies, zoals maatschappelijke of bedrijfsfuncties toegelaten in woningen, behoudens de bestaande locaties aan de Fivelingo 253.

Binnen de woonbestemming wordt wel een algemene uitgebreide regeling voor beroep en bedrijf aan huis opgenomen, om ruimte te bieden aan bedrijven die hun verzorgingsgebied in de wijk zelf hebben en aan startende ondernemers en doorstarters die groeien en de potentie hebben de wijk te overstijgen. Dit is een diversiteit aan bedrijven, zoals zakelijke en persoonlijke dienstverlening, kleinschalige (creatieve) ondernemers en ZZP-ers.

De tuinbestemming uit het vigerende plan wordt niet overgenomen, de gronden krijgen de bestemming wonen zoals gebruikelijk is in Utrechtse bestemmingsplannen.

Er is een hoogte-inventarisatie verricht voor de wijk Lunetten en opgenomen op de verbeelding. Dit vergemakkelijkt de toetsing van bouwaanvragen.

Bestaande uitbreidingsmogelijkheden

Een zeer groot deel van de wijk bestaat uit bebouwing met 'langskap'. Het beeld van de wijk wordt hierdoor voor een groot deel bepaald. Er is enige differentiatie in hoogte. Aangezien de verschillen in hoogte in de bestaande bebouwing zorgvuldig zijn geregisseerd en locatieafhankelijk zijn, is het in het algemeen niet wenselijk hier in individuele gevallen van af te wijken.

Bij de bebouwing met 'dwarskap' (bebouwing in de straten Walcheren, Goeree, Furkabaan, Tirol, Kent en Westfalen) bieden de huidige regelingen meer mogelijkheden. Op een aantal plaatsen is de bebouwing al uitgebreid van twee lagen met kap naar drie lagen met kap. Samen met de bestaande structuur levert dit een zeer gevarieerd beeld op dat goed aansluit bij de architectonische verschijningsvorm (zie onderstaande foto). Door dit toe te staan wordt binnen het huidige architectuurconcept en de stedenbouwkundige karakteristiek tegemoet gekomen aan de uitbreidingswens van bewoners.



Bebouwing in twee/drie lagen met dwarskap.

Hetzelfde geldt voor de tweelaagse bebouwing zonder kap in de straten Elzas en Lotharingen. Bij deze blokken kan een derde terugliggende laag worden gebouwd. Voor de terugliggende laag is een collectief ontwerp ontwikkeld dat aansluit bij de huidige architectuur en individueel uitvoerbaar is. Het voldoet aan de volgende richtlijnen:

- 1.50 meter terug liggend zowel aan de voor- als aan de achterzijde;
- transparant van aanzien;
- een goede beëindiging van het dak;
- architectuur behorend bij de karakteristiek van het bouwblok;
- een maximale inwendige hoogte van 2.40 meter;
- geen dakterras aan straatzijde.

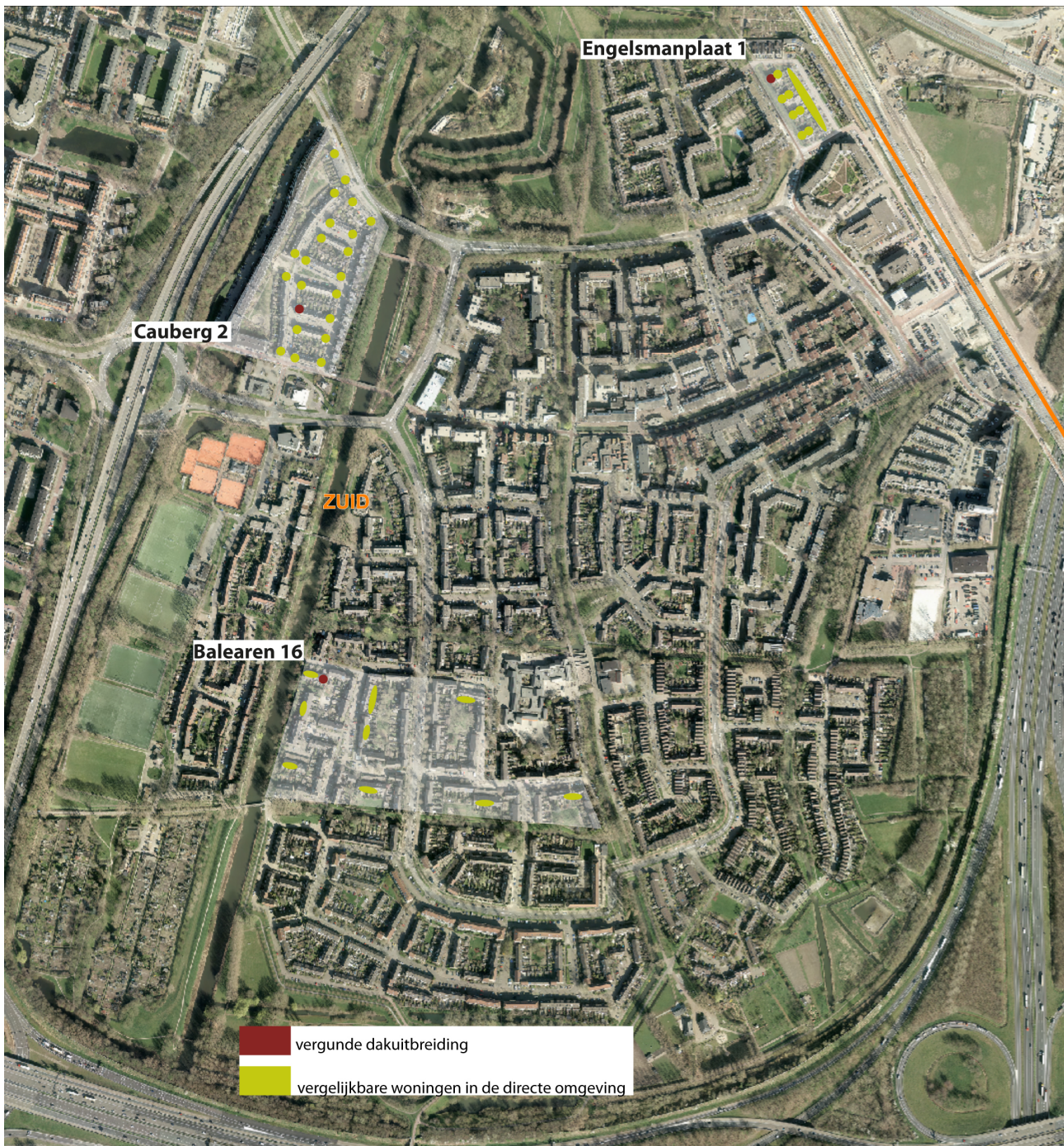


Bebouwing in twee lagen met een derde terugliggende laag.

Nieuwe uitbreidingsruimte

Er is echter aanleiding om de uitbreidingsruimte in Lunetten te vergroten. In de afgelopen 10 jaar heeft de gemeente bouwaanvragen gekregen die om afwijking van het bestemmingsplan Lunetten vroegen. Een groot deel van de ruimtelijke vragen hadden betrekking op het maken van een dakopbouw of het uitbreiden van de dakverdieping. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft de afdeling Stedenbouw de gerealiseerde dakuitbreidingen tegen het licht gehouden. Per aanvraag is bekeken, of de opbouw een ruimtelijk acceptabele toevoeging is, en zo ja, of er in de directe omgeving vergelijkbare woningtypen zijn te vinden, waarvoor een soortgelijke dakopbouw aangevraagd zou kunnen worden. De vergunde opbouwen bevinden zich in seriematig opgebouwde woonbuurten, verspreid over Lunetten. De conclusie van de inventarisatie is, dat de meeste dakopbouwen zich op e

en woningtype bevinden, waarvan er elders in de directe omgeving meer zijn te vinden. Om die reden is het algemene advies, om op specifieke locaties, voor deze woningen ruimte voor een dakuitbreiding op te nemen in het bestemmingsplan, door het toestaan van een extra bouwhoogte.



Afbeelding: onderzochte uitbreidingslocaties

5.1.2.2 Winkelcentrum

Het detailhandelsbeleid schrijft concentratie van detailhandel in het winkelcentrum Lunetten voor. Verspreid liggende detailhandel in de wijk is niet wenselijk.

Op dit moment is er nauwelijks leegstand in het winkelcentrum en het centrum functioneert goed. Het winkelcentrum in Lunetten heeft een winkelaanbod van in totaal ca. 3.600 m² wvo. Het dagelijks aanbod is compleet met 2 supermarkten van moderne omvang (beide ca. 1.100 m² wvo) en levensmiddelenpeciaalzaken. De Albert Heijn heeft de winkel zeer recent gemoderniseerd waardoor naar verwachting de kooporiëntatie vanuit de wijk Lunetten op het winkelgebied Lunetten zal toenemen. Als wijkwinkelcentrum kent het gebied een volledige branche-mix. Op dit moment is er nauwelijks leegstand en het winkelcentrum functioneert goed. Andere sterke punten zijn de goede bereikbaarheid en de parkeersituatie.

De routing, zichtbaarheid en verblijfsklimaat zijn aandachtspunten voor winkelcentrum Lunetten. De routing is vooral een gevolg van de stedenbouwkundige opzet van de jaren 80 en hier valt zonder ingrijpende herontwikkeling niet zoveel aan te doen. Wel wordt, in samenspraak met eigenaar, ondernemers, en gemeente ingezet op het verbeteren van het verblijfsklimaat en het vergroten van de belevingswaarde. Een deel van de EZ-subsidie 'aanpak winkelgebieden' zal hiervoor worden ingezet.

Het accent in het centrum ligt op winkels, publiekgerichte dienstverlening, horeca en wonen. Aan de rand van het winkelcentrum liggen een aantal locaties met maatschappelijke dienstverlening. Kleinschalige kantoren zijn niet toegestaan, tenzij nu aanwezig.

5.1.2.3 Horeca

Bestaande horecavestigingen

Horeca wordt niet beschouwd als een functie die zich vrijelijk kan verplaatsen. De op dit moment in het plangebied aanwezige en vergunde horecavestigingen worden daarom apart aangeduid. Belangrijk is daarbij, dat (tenzij de bestaande situatie anders is) horeca in eerste instantie ter plaatse van de aanduiding is toegestaan op de begane grond van hoofdgebouwen.

Algemene regeling nieuwvestiging

Het college heeft in 2012 besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht.

Het winkelcentrum Lunetten valt in horecaprofiel 10: winkelcentra, buurtwinkelcentra en voorzieningstrips en oude dorpskernen. Het winkelcentrum dient een compleet winkelaanbod met horeca-ondersteunende functie voor de dag en de vroege avond te hebben. In het bestemmingsplan is de bestaande horeca te bestemmen. Nieuwvestiging van horeca kan via de kruimelgevallenregeling worden toegestaan in het winkelcentrum.

Voor de Horeca-locatie aan de Vaalserberg 7 is in 2014 een vergunning verleend voor het gebruiken van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning. Dit is verwerkt in het voorliggende plan, de oorspronkelijke horeca bestemming is voor een klein deel in de noord westzijde gewijzigd naar een woonbestemming.

5.1.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied liggen verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken. Deze grootschalige voorzieningen krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder meer voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en kinderopvang toegestaan.

In het centrum van Lunetten bevindt zich aan de Hondsrug een sociaal-cultureel centrum, de Musketon, waarin een veelheid aan voorzieningen op sociaal cultureel en maatschappelijk gebied is geconcentreerd. In het centrum van de wijk is een medisch centrum (incl. algemeen maatschappelijk werk) gehuisvest.

Aan de Karawanken bevindt zich een Koningszaal voor Jehova getuigen.

Tussen de spoorbaan en het knooppunt Lunetten, geheel oostelijk in het plangebied, is een opvangcentrum voor verslavingszorg gesitueerd.

In Lunetten zijn enkele (gezinsvervangende) tehuizen /opvanghuizen gevestigd. Deze zijn opgenomen in de woonbestemming.

Om meer flexibiliteit te geven voor eventuele nieuwbouw van basisschool de Passie wordt een ruimer bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage. Het aantal te bebouwen vierkante meters ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan blijft gelijk. De bouwmogelijkheden komen hierdoor verder van de naastgelegen bedrijfsbestemming en de A27 af te liggen.

Binnen de tot dusver geldende bestemming Maatschappelijk in Lunetten was de mogelijkheid geboden voor het realiseren van kleinschalige kantoren. Met het oog op het kantoorbeleid is deze mogelijkheid vervallen.

5.1.2.5 Bedrijven en kantoren

Uitbreiding van het aantal vierkante meters kantoren, nabij het station Lunetten, is geen uitgangspunt. Het is van belang dat de invulling van de kantoorpanden duurzaam kunnen voortbestaan en dat er enige flexibiliteit wordt geboden voor functiewisseling. Als er bijvoorbeeld een bedrijf uit een pand vertrekt moet het ook mogelijk zijn dat er een andere functie zich in het betreffende pand kan vestigen. Voor de (autonome) groei van de werkgelegenheid is het van belang dat aan dergelijke initiatieven zoveel mogelijk medewerking wordt verleend. Nieuwe initiatieven zullen aan het kruimelgevallenbeleid worden getoetst.

Op een aantal locaties is een bedrijfsbestemming opgenomen. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie ?? Aan het Zwarte Woud bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Er bevinden zich een aantal bedrijfsruimten die een ruimtelijke samenhang vertonen en door een beheerinstantie aan meerdere zelfstandige ondernemingen wordt aangeboden. PM

5.1.2.6 Sportvoorzieningen en volkstuinten

In het westen van de wijk bevindt zich een sportpark. Aan de oostkant van Lunetten aan het Zwarte Woud ligt een sporthal. Nabij de A27 aan de nieuwe Houtenseweg ligt een terrein met clubhuis dat wordt gebruikt door een hondenvereniging.

Het college heeft als wens om sportvoorzieningen en sportkantines breder in te kunnen zetten voor maatschappelijke doeleinden. Voorgesteld wordt om deze verbreding niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen bij sport. Nieuwe initiatieven zullen aan het kruimelgevallenbeleid worden getoetst.

Om meer flexibiliteit te geven voor nieuwbouw van scholen wordt een ruimer bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage. Het aantal te bebouwen vierkante meters ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan blijft gelijk.

Voor de sportkantines en het volkstuintencomplex is een ruimer bouwvlak opgenomen dan aanwezig was in het vigerende plan. In het bouwvlak is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen, dat gelijk is aan de bebouwing in huidige situatie. Hier ontstaan meer flexibiliteit voor nieuwbouw. Het aantal te bebouwen vierkante meters is gelijk gebleven.

5.1.2.7 Agrarische bestemming

De agrarische bestemming is opgenomen op de locatie langs de A27. Hier bevindt zich een kwekerij. De bestaande bestemming uit het vigerende plan is overgenomen.

5.1.2.8 Station Lunetten

Het Tracébesluit voor de spoorverdubbeling is grotendeels opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Rijnsweerd–Maarschalkerweerd. Het station zit ook in het Tracébesluit en valt wel binnen het plangebied Lunetten. Dit gebied heeft de bestemming Gemengd. Het vergader- en congrescentrum valt ook binnen de bestemming.

5.1.2.9 Verkeer en parkeren

Fietsverkeer

De verbinding tussen Lunetten en het gebied Maarschalkerweerd in 2015 uitgebreid met een nieuwe hoofdfietsroute tussen de Furkabaan en de Laan van Maarschalkerweerd (Maarschalkerweerdpad).

Gemotoriseerd verkeer

Verbreiding A27

De bestaande wegenstructuur met het huidige ruimtebeslag blijft gehandhaafd. De plannen voor de verbreding van de A27 worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Besluitvorming over de verbreding volgt in 2016. Voor de verbreding zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden gemaakt.

Wijkverkeerstructuur

Er zijn geen plannen om de verkeersstructuur van Lunetten te wijzigen. De huidige verkeersstructuur in de wijk blijft gehandhaafd. De Stelviobaan en de Brennerbaan, als onderdeel van de zogenaamde ringweg Lunetten en de Lunettenbaan hebben een profiel dat afwijkt van de overige wegen van de ringweg Lunetten.

Parkeren

Naast de parkeergelegenheid op de openbare weg is er ook parkeergelegenheid geïntegreerd met de bebouwing. Met het verwijderen van deze parkeerplaatsen ten behoeve van een andere functie dient zeer terughoudend te worden omgegaan. Dit mag niet ten koste gaan van extra parkeerdruk in de omgeving.

Openbaar vervoer

De nieuwe situatie rondom station Lunetten is opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die concreet genoeg zijn om in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Naar verwachting vindt in de agrarische bestemming nabij de A27 grondruil plaats tussen de eigenaar van het Houtverwerkingsbedrijf Droomhout en Rijkswaterstaat, voor de verbreding van de A27. Voor de verbreding zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden gemaakt. Indien de grondruil aanleiding geeft voor het wijzigen van de bestemming voor het houtverwerkingsbedrijf, dan wordt dit direct meegenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving Oog in AI

6.1 Algemeen

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven. Voor andere ontwikkelingen zijn reeds vergunningen verleend en/of ontheffingsprocedures doorlopen. Deze bouwplannen worden in het bestemmingsplan overgenomen. Naast deze ontwikkelingslocaties zijn er een aantal algemene ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die vertaald zijn in de juridische regeling. In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

6.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Oog in AI is een rustige, karakteristieke woonwijk in het westelijk deel van de gemeente. De wijk kent veel kwaliteiten – zoals het aanwezige groen (parken) en de rust – die het tot een aangename en gewilde woonwijk maken. Desondanks zijn verbeteringen mogelijk. Naast enkele bestaande knelpunten zijn tendensen zichtbaar en sectorale wensen uitgesproken die (mogelijk) andere kwaliteiten van de wijk bedreigen. Een voorbeeld van een dergelijke tendens is de afname van economische activiteiten aan het Herderplein.

De visie voor Oog in AI is met name conserverend van aard. Het uitgangspunt is respect voor de bestaande situatie, ruimtelijk en functioneel, teneinde de kwaliteiten voor langere termijn veilig te stellen. Daarnaast zijn er (kleinschalige) ontwikkelingen voorgesteld (fietsbrug Amsterdam Rijn Kanaal) of zijn inmiddels gerealiseerd (Cereolterrein en Wim Sonneveldschoollocatie) die kansen bieden ter versterking van de kwaliteiten en verhoging van de duurzaamheid van de wijk.

Het belangrijkste uitgangspunt is om de bestaande structuur te behouden. In het algemeen is de waardering voor de wijk goed. Ondanks de veranderde ligging – van een wijk aan de westkant van de stad naar een wijk tussen het oude centrum van de stad en de nieuwe woonwijk Leidsche Rijn – zijn de ingrepen en ontwikkelingen op wijkniveau beperkt van omvang. In dit verband moet de fietsbrug genoemd worden, een nieuwe oost–west verbinding voor langzaam verkeer die midden door de wijk gaat lopen. Een andere wijziging is de overbouw van de A2, waardoor overlast van de snelweg is verdwenen.

Het ambitiesdocument Aantrekkelijk en bereikbaar hanteert onder andere het beleidsprincipe dat de stedelijke verdeelring, waaronder de Lessinglaan door Oog in AI, een stadsboulevard wordt. Dit betekent een keuze voor alleen lokaal autoverkeer op de stadsring, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en oversteekbaarheid op de stadsring en een keuze voor ruimtelijke continuïteit in het gebied tussen RING en de binnenstad.

Het rondje Kanaleneiland en de visie Amsterdam Rijnkanaalzone zetten in op het versterken en beter bruikbaar en beleefbaar maken van bestaande openbare ruimte. Hierdoor zullen met name de recreatieve mogelijkheden voor de wijk toenemen.

Oog in AI is grotendeels een rustige, karakteristieke woonwijk in het westelijk deel van de gemeente. Dit geldt vooral voor de buurt Oog in AI en in mindere mate voor de Halve Maan. De buurt Oog in AI kent veel kwaliteiten, zoals het aanwezige groen (in de openbare ruimte en in de vorm van parken) en de rust.

De identiteit van de buurten Welgelegen en Den Hommel is minder duidelijk omljnd.

De visie Welgelegen zet in op het versterken van de identiteit van dit gebied door een grotere interne samenhang en een betere aansluiting bij woonbuurt Oog in AI.

Een apart punt dat aandacht verdient, is de erfregeling. In de afgelopen jaren is landelijk de regelgeving rond vergunningvrij bouwen verruimd. Hierdoor is een gemeentelijke erfregeling overbodig of zelfs onwenselijk geworden omdat deze laatste eerder verwarring zaait dan mogelijkheden toevoegt (zie verder ook paragraaf 9.4).

6.1.2 Functionele uitgangspunten

6.1.2.1 Detailhandel

Detailhandel en publiekgerichte dienstverlening zijn voornamelijk geconcentreerd in de volgende gebieden: Händelstraat, Herderplein en Bartoklaan. Naast de concentratiegebieden zijn, verspreid over het plangebied buurtwinkels en dienstverlenende bedrijven aanwezig.

Centrumgebieden en winkelconcentraties

In juli 2012 is het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 vastgesteld. De detailhandel is de laatste jaren heel sterk in beweging geweest en de verwachting is dat de dynamiek ook de komende jaren groot zal blijven. In het licht van deze ontwikkelingen beschrijft het Ontwikkelingskader detailhandel de wijze waarop we nieuwe detailhandelsplannen willen begeleiden, faciliteren en toetsen. Daarnaast beschrijft dit kader hoe we om willen gaan met de bestaande winkelgebieden en de ontwikkelingen hierin. Het Ontwikkelingskader detailhandel is een algemeen beleidskader op basis waarvan specifieke gebieden en plannen op maat ontwikkeld en beoordeeld kunnen worden.

De detailhandel en publiekgerichte dienstverlening in het plangebied zijn geconcentreerd in een aantal strips. De stedelijke radialen zijn altijd al een mix van functies geweest. Detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen zijn functies die naast elkaar aan die strips zijn te vinden. Als gevolg van schaalvergroting, de toegenomen mobiliteit en veranderende consumentenvoorkeuren staat de winkelfunctie van één strip onder druk het betreft namelijk het Herderplein. Een goede balans van de verschillende functies is daarom belangrijk voor het functioneren van deze gebieden.

De Händelstraat vervult gezien de omvang van het winkelaanbod de functie van wijkwinkelcentrum. Naast detailhandel zijn hier dienstverlening en horeca gevestigd. De winkelfunctie is sterk en wordt versterkt door de extra vierkante meters supermarkt op de locatie van de voormalige Wim Sonneveldschool. Verder versterken en behoud van de centrale winkelfunctie staan hier voorop. Tot slot heeft Oog in Al een opmerkelijke spreiding van allerlei kleine bedrijven en zakelijke en maatschappelijke dienstverleners aan huis, vooral aan de Beethovenlaan en de Joseph Haydnlaan.

Verspreid liggende winkels en publieksgerichte dienstverlening

Binnen het plangebied zijn enkele verspreid liggende winkels en dienstverlenende bedrijven aanwezig. Deze functies kunnen op de huidige locatie worden gehandhaafd. Nieuwvestiging van verspreid liggende winkels en dienstverlenende bedrijven is geen uitgangspunt van het bestemmingsplan. Nieuwvestiging dient in principe plaats te vinden in de centrumgebieden en winkelconcentratiegebieden.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

Versterking en behoud van de winkelfunctie in het winkelcluster Händelstraat is één van de centrale uitgangspunten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de ondernemers in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor een evenwichtig winkelaanbod, winkelopeningstijden, een aantrekkelijke inrichting en uitstraling van de winkels. Het bestemmingsplan kan enkel dienen om de locaties en omvang aan te geven.

De winkelclusters krijgen de bestemming 'Gemengd -1'. Binnen deze bestemming is op de begane grond overal detailhandel toegestaan (streven naar een aaneengesloten winkelfront) in combinatie met bestaande (winkelondersteunende) horeca (categorie D1, D2 en C) en publiekgerichte dienstverlening verwant aan detailhandel (reisbureau, uitzendbureau, kapper e.d.). In het bestemmingsplan wordt de bestaande horeca toegestaan in de regels en aangeduid op de verbeelding. Nieuwe horeca wordt niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan, maar kan buitenplans gefaciliteerd worden via de zogeheten kruimelgevallenregeling, indien passend binnen de daarvoor geldende (beleids)kaders. Op basis van de kruimelgevallenregeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde 'buitenplanse ontheffingen' te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand.

De woonfunctie binnen de bestemming 'Gemengd -1' is feitelijk ondergeschikt (met andere woorden ongewenst op de begane grond). Het principe is hier: niet-woonfuncties op de begane grond en wonen uitsluitend op de verdiepingen. Daarnaast zijn ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfjes ongewenst in deze gebieden. Daar waar ze wel gewenst zijn zijn ze specifiek met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

6.1.2.2 Bedrijven en kantoren

Voor de levendigheid en het economisch functioneren van het plangebied zijn kantoren en bedrijven van groot belang. Het beleid is er dan ook op gericht om in het plangebied een aantrekkelijk vestigingsmilieu te behouden. Vooral voor kleinschalige kantoren met een publieksfunctie en kleine bedrijven is het plangebied een aantrekkelijke vestigingsplaats.

Kleinschalige kantoren, bedrijven

In het plangebied liggen kantoren en (ambachtelijke) bedrijven enigszins gespreid. Het is van belang dat deze functies duurzaam kunnen voortbestaan en dat er enige flexibiliteit wordt geboden voor functiewisseling. Als er bijvoorbeeld een bedrijf uit een pand vertrekt moet het ook mogelijk zijn dat er een andere bedrijfsfunctie zich in het betreffende pand kan vestigen. Voor de (autonome) groei van de werkgelegenheid is het van belang dat aan dergelijke initiatieven zoveel mogelijk medewerking wordt verleend.

Kantoren

Kleinschalige kantoren komen in het gehele plangebied voor. Het is van belang dat deze functie duurzaam kan voortbestaan. De aanwezigheid van kantoren in combinatie met wonen en andere mogelijke functies geeft invulling aan de gewenste levendigheid en economische dynamiek.

Grootschalige kantoren en bedrijven

Kantoren

In juli 2012 is de Utrechtse Kantorenstrategie 2012 vastgesteld. De hoofdlijn is om beperkt en selectief om te gaan met nieuwbouwlocaties. In de Utrechtse Kantorenstrategie 2012 staat het volgende over kantoren in de bestaande stad: In de bestaande stad gaan we zeer terughoudend om met nieuwe kantoorvolumes, conform BRU/RSP-II. Ook privaat programma op niet-prioritaire locaties wordt indien mogelijk zoveel als mogelijk teruggedrongen. Bestaande grootschalige kantoren krijgen de bestemming 'Kantoor'. De transformatie van voormalige panden waarin personeel van de gemeente was gehuisvest (Ravellaan en Rachmaninoffplantsoen) zal in de komende periode zijn beslag krijgen. Deze transformatie wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Op de wijziging van Ravellaan 96 na, aangezien deze omzetting naar wonen reeds vergund is.

Bedrijven

Grootschaliger bedrijven worden in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd. De bedrijven krijgen een bedrijfsbestemming.

Uitgangspunten van het bestemmingsplan ten aanzien van bedrijven en kantoren

Het behoud van de functies kantoren en bedrijven is één van de centrale opgaven, voor zover de mate van hinder van deze functie aanvaardbaar wordt geacht voor de woonfunctie in het gebied (bijvoorbeeld géén nieuw bouwbedrijf, maar wel dienstverlening):

- In de winkelclusters Händelstraat en Herderplein is de aanwezigheid van nieuwe bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen – anders dan detailhandel en dienstverlening met een publieksfunctie – niet wenselijk;
- Grootschalige kantoorvoorzieningen in het plangebied worden als zodanig bestemd; nieuwe grootschalige kantoren worden niet toegestaan;
- Grootschalige bedrijven krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Uitwisseling met andere functies anders dan de bedrijfsfunctie is binnen deze bestemming niet mogelijk;

6.1.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Voor de levendigheid en het economisch functioneren van het plangebied zijn ook maatschappelijke functies van groot belang. Ook ten aanzien van deze functie is het beleid er op gericht om in het plangebied een aantrekkelijk vestigingsmilieu te behouden. Het plangebied is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor maatschappelijke voorzieningen. In de winkelclusters Händelstraat en Herderplein is de aanwezigheid van nieuwe maatschappelijke voorzieningen niet wenselijk.

Binnen het plangebied liggen verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken. Deze grootschalige voorzieningen krijgen de bestemming 'Maatschappelijk -1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en kinderopvang toegestaan. Het multifunctioneel centrum op het Cereolterrein krijgt de bestemming 'Maatschappelijk -2'.

6.1.2.4 Horeca en hotels

Horeca

In de gemeentelijke nota 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012' (zie paragraaf 2.4.3) is het beleid met betrekking tot de horecaontwikkeling specifiek vastgelegd. In de nota zijn de navolgende ambities geformuleerd:

- Utrecht als gastvrije ontmoetingsplaats;
- een ruim palet aan horeca voor Utrechters en bezoekers;
- het horeca-aanbod groeit mee met de stad;
- ruimte voor innovatie en diversiteit;
- inzet op clustering: versterken van de identiteit van deelgebieden;
- synergie met andere functies;
- leefbaarheid behouden.

Waar mogelijk wordt ruimte geboden aan verbreding en verdieping van het horeca-aanbod. De mogelijkheden worden begrensd door randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid alsmede door de wens om te komen tot een horecastructuur die een duurzame kwaliteit vormt.

In het plangebied is profiel 9 (Stedelijke radialen en poortgebieden) uit het Ontwikkelingskader Horeca relevant. In de stedelijke radialen wordt horeca C, D1 en D2 voorgesteld. Zwaardere horeca dan C, D1/D2 is altijd maatwerk. Profiel 9 geeft een opsomming van ontwikkelingslocaties, die overigens niet limitatief is. Op plekken aan de rand van de stad en op de in- en uitgaande wegen wordt bij een ontwikkeling altijd maatwerk geleverd. Waarbij de belangrijkste vragen zijn: hoe verhoudt de horeca zich tot de bestaande detailhandel en horeca en in hoeverre komt de leefbaarheid van de buurt/wijk onder druk te staan door toevoeging van horeca. In de in profiel 9 genoemde ontwikkelingslocaties is horeca mogelijk, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen (te beoordelen door de gemeente). Als de radiaal/poort niet wordt genoemd in profiel 9, is uitbreiding van horeca niet onmogelijk, maar geldt een 'nee, tenzij...' beleid. Hierin weegt het college de verschillende belangen en zal het de georganiseerde omwonenden en ondernemers om advies vragen. Ook andere in het Ontwikkelingskader Horeca genoemde profielen kunnen een basis bieden voor horeca in het plangebied.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

Bestaande horecavestigingen

Horeca wordt niet beschouwd als een functie die zich vrijelijk kan verplaatsen. De op dit moment in het plangebied aanwezige en vergunde horecavestigingen worden daarom op de verbeelding aangeduid. Belangrijk is daarbij, dat (tenzij de bestaande situatie anders is) horeca in eerste instantie ter plaatse van de aanduiding is toegestaan op de begane grond van hoofdgebouwen.

Algemene regeling nieuwvestiging

Het college heeft in 2012 besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde 'kruiemelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht.

Hotels

Eind 2010 is de Hotelnota en beleid 2010–2020, A room with a view, vastgesteld. Hier is aangegeven dat ruimte is voor de uitbreiding van hotels in Utrecht, met name in de segmenten Experience, Low Budget, Bed & breakfast en kleinschalig (vooral ook Utrecht Oost) kwaliteitshotels.

Hotels

In het plangebied komt op dit moment één, als zodanig aangeduid, hotel voor. Volgens de Hotelnota (zie paragraaf 2.4.3) zijn kleinschalige hotels in het plangebied wel gewenst. Indien zich een aanvraag voor een hotel voordoet, dan kan deze via een buitenplanse afwijkingprocedure mogelijk worden gemaakt.

Huidig marktonderzoek toont aan dat de marktruimte voor nieuwe hotelkamers de komende 10 jaar beperkt is. In het plangebied is toevoeging van hotelcapaciteit slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Kleinschalig;

- Bijzonder concept;
- Monumentaal gebouw;
- Bestaande bouw.

Bed & breakfast

Een kleinschalige vorm van horeca en een bijzondere vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn de bedrijfjes gericht op 'bed & breakfast'. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

6.1.2.5 Sportvoorzieningen

Het college heeft als wens om sportvoorzieningen en sportkantines breder in te kunnen zetten voor maatschappelijke doeleinden. Voorgesteld wordt om deze verbreding niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen bij sport. Nieuwe initiatieven zullen aan het kruimelgevallenbeleid worden getoetst. Overigens zijn maatschappelijke functies op een tweetal sportlocaties in Oog in Al reeds mogelijk op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. Deze functie wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

6.1.2.6 Langzaam verkeer

Het 'Rondje Stadseiland' gaat uit van een openbare recreatieve zone langs het Merwedekanaal en het Amsterdam Rijnkanaal. Het is mogelijk om een aaneengesloten route te realiseren die gebruikt kan worden door onder andere fietsers, hardlopers, skaters en wandelaars. Het rondje Stadseiland heeft met een lengte van circa 11 km twee keer de lengte van de singel rond de binnenstad (5 km) en is ook groter dan het lint in park Leidsche Rijn (8 km). Door de omvang van het rondje Stadseiland en de specifieke (cultuurhistorische) kwaliteiten langs het Merwedekanaal, kan een aantrekkelijke openbare ruimte worden gerealiseerd voor de wijken west en zuidwest maar ook voor de stad als geheel. In Kanaleneiland is met de aanleg van de ARK-boulevard al een deel van het Rondje Stadseiland gerealiseerd.

6.1.2.7 Groen

6.1.2.7.1 Herstel- en beheerplan Park Oog in Al

Een gemeentelijke projectgroep is, in nauw overleg met bewoners en andere betrokkenen, bezig met het opstellen van een herstel- en beheerplan voor Park Oog in Al. Dit plan wordt gebaseerd op een advies dat een bewonersgroep in 2014 heeft aangeboden aan het gemeentebestuur. Dit advies (10 februari 2014) vormt een belangrijke basis voor het herstel- en beheerplan voor Park Oog in Al.

De adviesgroep zal bij de planvorming en bij de ingrepen in het park betrokken worden. In het advies zijn de kernkwaliteiten van het park benoemd: rust, cultuurhistorie, ecologie en diversiteit in gebruik. Middels uitvoering van het herstel- en beheerplan worden deze kernkwaliteiten per deelgebied hersteld, behouden of verder ontwikkeld.



Het herstel- en beheerplan probeert de kwaliteit van het oorspronkelijke parkontwerp uit 1921 terug te brengen. Het Park Oog in Al is een groene parel in de wijk West in Utrecht. Het is een goed gebruikt en gewaardeerd stadspark. Het park is een rustpunt in de drukte van de stad. Die rust en het groen met waardevolle oude bomen willen bewoners graag koesteren en behouden. Het park en het bijbehorende huis Oog in Al met de theekoepel worden gezien als een waardevol deel van ons cultureel erfgoed. Voor het park is de status van gemeentelijk monument in aanvraag.



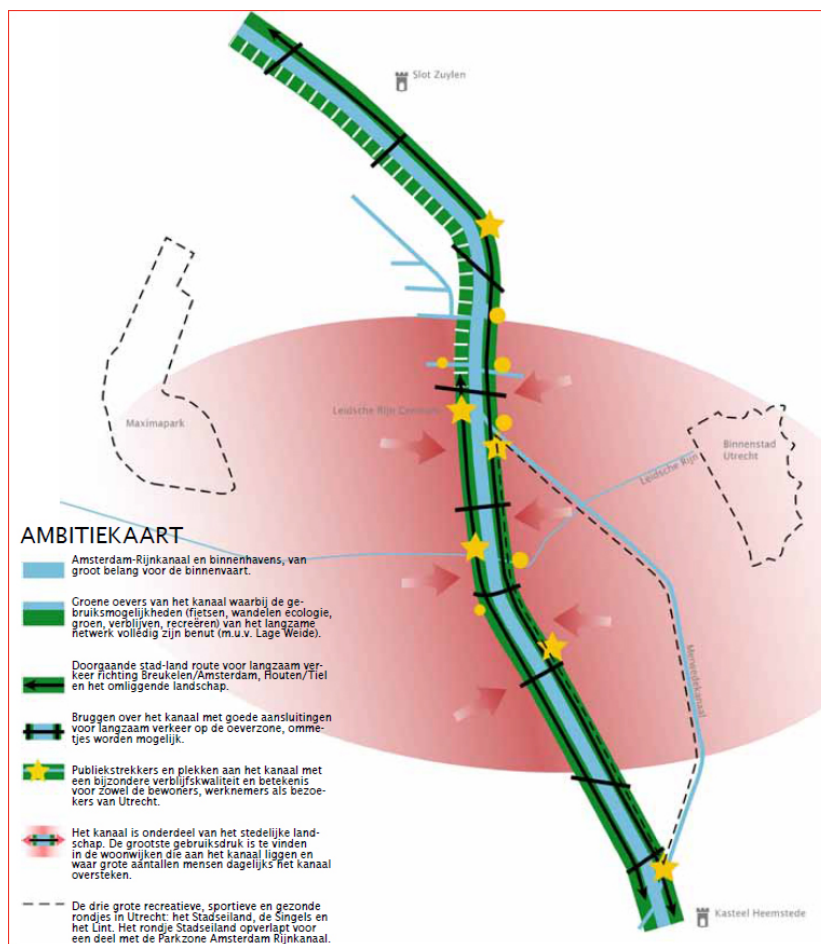
6.1.2.7.2 Ontwikkelingskader Amsterdam-Rijnkanaal

Momenteel wordt het ontwikkelingskader Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal opgesteld. Hierin wordt de ambitie neergezet om de oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal te ontwikkelen tot een groene en recreatieve parkzone. Door deze ontwikkeling krijgt de stad er een bijzonder park bij, op een locatie die steeds meer midden in de stad komt te liggen.

Het Amsterdam-Rijnkanaal heeft veel kwaliteiten die betekenis kunnen geven aan Utrecht. Het biedt met haar wateroppervlak een uniek uitzicht. Je hebt het gevoel buiten te zijn middenin de stad. Er gebeurt veel, dagelijks varen honderden vrachtschepen over het kanaal. Het kan een zeer levendige parkzone worden op een centrale plek in de stad, waar Leidsche Rijn straks op natuurlijke wijze één geheel vormt met de stad.

Het realiseren van een aantrekkelijke recreatieve en groene zone op deze centrale plek in de stad past in de ambitie om te bouwen aan een gezonde toekomst voor onze inwoners. De parkzone vergroot de recreatiemogelijkheden, nodigt uit tot bewegen en ontmoeten en draagt bij aan een beter leefklimaat. Het verbindt aanliggende woon- en werkbuurtten en de stad met de recreatiegebieden en gemeenten rondom ons. Het is in de toekomst een plek voor veel inwoners van Utrecht. De komende jaren liggen er kansen om de herkenbaarheid van de zone te vergroten, het routenetwerk te verbeteren (stedelijk en regionaal) en bijzondere plekken te realiseren.

Het ontwikkelingskader krijgt een eigen participatietraject. In dit bestemmingsplan wordt hier verder geen gevolg aan gegeven.



Schönberglaan

Aan de Ravellaan/Schonberglaan is een plan ontwikkeld voor de bouw van 52 grondgebonden woningen. Aanvankelijk bestond het plan uit een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen. Voor dit bouwplan is ook vergunning verleend. Het gestapelde programma is echter herontwikkeld tot een grondgebonden programma. Het aantal woningen en de bouwhoogte wordt naar beneden bijgesteld. Tevens

worden 4 kavels uitgegeven voor het realiseren van vrijstaande woningen aan de Leidseweg. Dit bouwplan wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

6.2 Nieuwe ontwikkelingen

In de wijk Oog in Al zijn diverse nieuwe ontwikkelingen voorzien. De meeste van deze ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Bartoklaan

Voor deze locatie zijn er plannen in de maak voor de bouw van ongeveer 45 appartementen (kleine appartementen) aan de Bartoklaan, in 4 bouwlagen. Het plan zal passen binnen de visie Welgelegen.

bibliotheek park Oog in Al

De bibliotheek die gevestigd was in Park Oog in Al is verhuisd naar het gebouw van de voormalige Cereolfabriek. Het pand in het park staat leeg. Er wordt gezocht naar een nieuwe maatschappelijke invulling van het pand.

Visie Welgelegen

In paragraaf 2.4.2.3 wordt een toelichting gegeven op de Visie Welgelegen. De gewenste ontwikkelingen die opgenomen zijn in de visie worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Eén uitzondering geldt voor de reeds verleende omgevingsvergunning voor Ravellaan 96. Deze omgevingsvergunning behelst het wijzigen van het gebruik als kantoor naar studentenhuisvesting, een bijeenkomstfunctie, kleinschalig kantoorgebruik (ZZP), horeca in de categorie D1, D2 en C en een kleinschalig hotel.

Hoofdstuk 7 Onderzoek en randvoorwaarden

7.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. 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 deze paragraaf is een overzicht gegeven van welke milieuaspecten er in het plangebied gelden en wat daarvan de consequenties zijn.

In het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- milieu-effectrapportage;
- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- geur;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- flora en fauna;
- kwaliteit van de leefomgeving;
- waterhuishouding;
- kabels, leidingen en straalpaden;
- archeologie;

Dit hoofdstuk gaat in op bovenstaande milieuaspecten voor zover relevant voor het plangebied.

7.2 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

7.2.1 Kader

Het doel van een milieu effect rapportage (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 van plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) dienen ook initiatieven die niet voldoen aan de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. kritisch bekeken te worden of deze milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

7.2.2 Lunetten

Het plan is conserverend van aard. Op enkele locaties zijn dakopbouwen en uitbreidingen toegestaan. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

7.2.3 Oog in Al

Het onderhavige plan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid in Oog in al. De vigerende bestemmingen worden 'overgenomen'. Het bestemmingsplan beoogt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Enige functiemenging wordt toegestaan.

7.2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot de diverse relevante milieukaders (zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, ecologie en water). De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Geconstateerd kan voorts worden dat niet is gebleken van feiten en omstandigheden (waarbij onder meer rekening is gehouden met de criteria in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU) die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgmilieuonderzoek (eventueel in de vorm van een milieueffectrapportage) noodzakelijk maken. Zo heeft het bestemmingsplan betrekking op bestaand stedelijk gebied en liggen er geen kwetsbare gebieden in of in de nabijheid van het plangebied.

7.3 Bedrijven en milieuzonering

7.3.1 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 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.

Oog in Al

In het plangebied komen enkele garagebedrijven voor. Deze zijn kleinschalig en zijn niet in conflict met omliggende functies. Daarnaast komen de volgende bedrijven voor in of in de nabijheid van het plangebied. Boelsverhuur Strawinskylaan 20 is een Bouwmarkt /groothandel. Voor een bouwmarkt geldt, dat voor een gedeelte van het terrein wel categorie B2 bedrijvigheid is toegestaan. Dit gedeelte van het terrein is dan ook bestemd voor deze categorie bedrijven.

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan het 24 Oktoberplein (Texaco) valt buiten het plangebied. De verkoop van LPG is inmiddels gestaakt. De afstandscriteria zoals die gelden voor LPG stations zijn dus niet langer relevant.

Buiten het plangebied is het bedrijf Koninklijke Douwe Egberts (DE) gelegen. DE is via de Wet milieubeheer vergunning ingepast ten opzichte van de omliggende bebouwing (hoofdzakelijk woongebieden); zowel voor geluid als geur zijn de normen in de vergunning Wet milieubeheer afgestemd op de bestaande situatie.

DE is niet voornemens een verzwaring van de milieubelasting te veroorzaken. In het plangebied wordt evenmin in de directe omgeving van het een toevoeging van woningbouw toegestaan, zodat voor een conflictsituatie niet hoeft te worden gevreesd.

DE voldoet aan de geluidsvoorschriften die zijn opgenomen in de milieuvergunning. Deze zijn acceptabel voor zover het bestaande woningen betreft (op grond van Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening).

Buiten het plangebied ligt eveneens de asfaltcentrale KWS. KWS heeft sinds 2011 een nieuwe milieuvergunning. De vergunning was enerzijds nodig voor een hogere productiecapaciteit en anderzijds voor het moderniseren van het productieproces teneinde de milieuhinder naar de omgeving te reduceren. Met de nieuwe milieuvergunning wordt het mogelijk een moderne asfaltinstallatie te bouwen en door middel van een hogere schoorsteen de hinder naar de omgeving voor wat betreft luchtkwaliteit, geur en geluid te verminderen door de toepassing van de best beschikbare technieken. De aanvraag voor het realiseren van het nieuwe bouwproject is inmiddels ingediend bij de gemeente Utrecht.

Relevant is tenslotte de aanwezigheid van het sportpark Marco van Basten. Op het sportpark is een aantal lichtmasten aanwezig. In Nederland bestaat geen aparte wettelijke regeling inzake het voorkomen en beperken van lichthinder. Wel zijn in verschillende regelingen bepalingen opgenomen met betrekking tot verlichting. Voor inrichtingen (zoals een bedrijf of een sportcomplex) biedt de Wet Milieubeheer mogelijkheden tot het reguleren van lichthinder. Zo kunnen aan een vergunning voorschriften worden verbonden ter beperking van lichthinder. Dit kan dan gaan om de richting van het licht, de wijze van afscherming en het tijdstip waarop de verlichting brandt. Daarnaast kunnen voorwaarden worden gesteld aan de sterkte van de lichtbron (uitgedrukt in aantal Lux).

Het sportpark Marco van Basten valt onder het Besluit Horeca-, sport- en recreatie inrichtingen (een AMvB van de Wet Milieubeheer). In dit besluit zijn reeds voorschriften opgenomen ter beperking van lichthinder.

Voorgeschreven is dat verlichting uitgeschakeld dient te zijn tussen 23.00 en 07.00 uur en indien er geen sport wordt beoefend of onderhoud plaatsvindt. De lichtinstallatie dient voorts zodanig te worden uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen niet voorkomt.

Tenslotte kunnen op basis van nader onderzoek nadere eisen worden gesteld voor het treffen van aanvullende maatregelen of voorzieningen. Voor het Marco van Basten sportpark heeft daarnaast toetsing plaatsgevonden aan de algemene richtlijn (NSVV commissie lichthinder 1999). De huidige verlichting van het sportpark voldoet aan deze richtlijn.

Conclusie

Met hierboven aangegeven samengaan van niet gevoelige functies en gevoelige bestemmingen wordt er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

7.4 Geluid

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. Indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels', kan hierop een uitzondering worden gemaakt. 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 dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachte 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 2014–2018 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere woning dient te 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.

7.4.1 Wegverkeerslawaai

Beleid en normstelling

In het kader van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient

de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan – onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan bij het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wet geluidhinder vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkelingen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen langs bestaande wegen). De hogere waarden moeten zijn vastgesteld, voordat over het verzoek om afwijking wordt beslist.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van diverse wegen.

Oog in Al

Binnen het plangebied zijn een tweetal geluidgevoelige ontwikkelingen voorzien (bouwplan Schönberglaan en woningen nabij fietsbrug Amsterdam –Rijnkanaal). Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat het deel van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op Oog in Al voldoet aan het gestelde in de Wet geluidhinder en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening i.r.t. geluid. Het plan zoals beoordeeld in deze rapportage voldoet (nog) niet in zijn geheel aan de Geluidnota.

Er zal bij de uitwerking van het plandeel Schönberglaan aandacht moeten worden geschonken aan het aspect geluid. Zo zal iedere woning een luwe gevel moeten hebben, hetgeen door de huidige verkavelingsvorm, niet zonder meer aanwezig is voor de hoekwoning Ravellaan – Schönberglaan. Hiertoe lijken oplossingen met bijvoorbeeld tuinschermen, een inpandig balkon of een balkon met een gesloten borstwering gezien de beperkte mate van overschrijding zeer goed mogelijk.

Om dit alles af te dwingen worden er aanvullende eisen in het besluit hogere waarde opgenomen. Er dient voorwegverkeer hogere waarden te worden vastgesteld.

7.4.2 Spoorweglawaaï

Op grond van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wet geluidhinder vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe woningen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Deze mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen een hogere waarde vaststellen. Deze uiterste grenswaarde bedraagt voor nieuwe woningen voor spoorweglawaaï 68 dB.

Conclusie

Binnen de in het Besluit geluidhinder 2006 opgenomen wettelijke geluidszone van de genoemde spoorlijnen vinden geen ontwikkelingen plaats, zodat akoestisch onderzoek naar de geluidshinder ten gevolge van de spoorwegen niet vereist is.

7.4.3 Industrielawaai

Van Industrielawaai kan hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van Industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen geluidsbron en ontvanger. Mede omdat niet altijd kan worden voorkomen dat het geluid van bedrijven invloed heeft op de omgeving waar bijvoorbeeld omwonenden zich bevinden, is het noodzakelijk de geluidssituatie formeel vast te leggen. Het instrumentarium dat hiervoor wordt ingezet is de zonerings- en saneringsregeling uit de Wet geluidhinder. Hiermee kunnen geluidsgrenzen van bepaalde industrieterreinen worden vastgesteld. Dat betekent dat wordt vastgelegd wat de toegestane waarde van het geluidsniveau is vanwege bedrijven in het overige lokale beleid waaronder het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Oog in Al

In de omgeving van het plangebied ligt het geluidgezoneerde industrieterrein Hooggelegen. Daarop zijn o.a. de asfaltcentrale KWS en Nedal, productie van aluminium profielen, gevestigd. Tevens ligt het plangebied met een klein puntje in de geluidzone van Industrieterrein Lage Weide.

De ligging van de geluidszone rond Lage Weide is in de bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. en bestemmingsplan Lage Weide aangepast om deze op een meer logische wijze vorm te geven. In dat kader is het rapport Industrieterrein Lage Weide – aanpassing geluidszone (kenmerk RB2010.1 30 januari 2013) opgesteld. De zone aan de zuidkant van Lage Weide kon met genoemde bestemmingsplannen niet volledig worden gecorrigeerd. Met Bestemmingsplan Oog in Al wordt een aanvullende cosmetische wijziging doorgevoerd teneinde de zonegrens een vloeiend verloop te geven. Deze wijziging heeft geen invloed op de beschikbare geluidsruimte voor de bedrijven op Lage Weide.

7.5 Geur

7.5.1 Normstelling en beleid

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in het omgevingsrecht (activiteitenbesluit) een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De mate van geurhinder is met name afhankelijk van de geurconcentratie en het karakter van de geur. Bij een hoge geurconcentratie in de omgeving zal meer geurhinder worden ervaren. Daarnaast is ook het karakter ofwel de mate van onaangenaamheid van een geur van invloed. Een aangename geur (bijvoorbeeld broodgeur van een bakker) wordt minder snel als hinderlijk ervaren dan een onaangename geur (bijvoorbeeld afvallucht). Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf.

Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van een bedrijf zijn vanuit de norm van het omgevingsrecht beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen van gevoelige bebouwing met name wonen.

7.5.2 Douwe Egberts/Sara Lee

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de koffiebrandery van Koninklijke Douwe Egberts Utrecht b.v. De gemeente Utrecht heeft in een convenant met Douwe Egberts vastgelegd dat voor bestaande en nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van de fabriek van Douwe Egberts een geurbelasting van 4,8 ge/m³ bij 98 percentiel acceptabel is. Dat is de norm waaraan getoetst wordt. Bij de vergunning Wet milieubeheer/Wabo van DE (2006) is een gecombineerde geur- en geluidscoutour opgenomen waarin op verschillende hoogtes de benodigde afstand voor woningen met betrekking tot de geuremissie van 4,8 ge/m³ en een geluidsbelasting van 55 dB(A) is opgenomen

De gemeente Utrecht heeft in een convenant met Sara Lee (voorheen Douwe Egberts) vastgelegd dat voor bestaande en nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van de fabriek van Sara Lee een geurbelasting van 4,8 ge/m³ bij 98 percentiel acceptabel is. Dat is de norm waaraan getoetst wordt. Bij de vergunning Wet milieubeheer/Wabo van Sara Lee (2006) is een gecombineerde geur- en geluidscoutour opgenomen waarin op verschillende hoogtes de benodigde afstand voor woningen met betrekking tot de geuremissie van 4,8

ge/m³ en een geluidsbelasting van 55 dB(A) is opgenomen.



Gecombineerde geur- en geluidscontour Douwe Egberts

De contouren op deze kaart bedragen van binnen naar buiten:

oranje: hoogte 5 meter

groen: hoogte van 10 meter

bruin: hoogte van 15 meter

blauw: hoogte van 20 meter

groen: hoogte van 25 meter

rood: hoogte van 30 meter

zwart: hoogte 49 meter

In het convenant is opgenomen dat de gemeente in ieder relevant bestemmingsplan een maximum bouwhoogte opneemt die niet uitkomt boven de hoogte van de gecombineerde geur- en geluidscontour ter plaatse (zie bovenstaande afbeelding). Dit geldt alleen voor 'geluidsgevoelige bestemmingen'. Dit is om te voorkomen dat DE door nieuwe woningbouw te maken krijgt met klachten en niet meer aan de vergunning kan voldoen. Daarnaast dient woningbouw op 100 meter afstand te blijven van het gedeelte van het bedrijf dat als categorie 4 moet worden bestempeld en 40 meter van het gedeelte van het bedrijf dat als categorie 3 moet worden bestempeld (categorieën en afstanden conform de toen geldende Lijst van bedrijfsactiviteiten).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de koffiebranderij Koninklijke Douwe Egberts Utrecht b.v. Soms is sprake van geurhinder. De geurhindercontouren van dit bedrijf zijn bekend op verschillende hoogten. In de milieuvergunning van het bedrijf is als voorschrift opgenomen dat het bedrijf niet meer dan 4,8 geureenheden (98 percentielwaarde) op de gevel van de dichtstbij zijnde woning mag veroorzaken. In de beleidslijn voor geurhinder, vastgelegd door de minister van VROM (30 juni 1995), is onder meer aangegeven dat voor bepaalde bedrijven het hinderniveau kan worden vastgesteld door middel van bedrijfstakingstudies.

Voor koffiebranderijen is dit bepaald en zijn de resultaten vastgelegd in de NeR (Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht, april 2003). In deze bijzondere regeling voor geurhinder van koffiebranderijen wordt uitgegaan van maximaal 7 g.e. (98 percentielwaarde) voor bestaande bebouwing. In nieuwe situaties wordt gestreefd naar minder hinder. Op grond hiervan kan worden aangenomen dat een maximale geurbelasting van 4,8 geureenheden geen onacceptabele hinder veroorzaakt.

7.5.3 KWS

KWS heeft sinds 2011 een nieuwe milieuvergunning. De vergunning was enerzijds nodig voor een hogere productiecapaciteit en anderzijds te moderniseren teneinde de milieuhinder naar de omgeving te reduceren. Daarmee wordt het mogelijk een moderne asfaltinstallatie te bouwen en door middel van een hogere schoorsteen de hinder naar de omgeving voor wat betreft lucht, geur en geluid beoogt te verminderen door toepassing van de best beschikbare technieken. De aanvraag voor het realiseren van het nieuw bouwproject is inmiddels ingediend.

7.5.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan, omdat het een actualisering van de bestaande situatie betreft.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

In bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de veiligheidsrisico's die zware bedrijven kunnen veroorzaken. Naast de bedrijven kan ook het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water en door buisleidingen, risico's opleveren.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin is voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot bedrijven en transportroutes en kunnen beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR); Het plaatsgebonden risico (PR) bestaat uit de kans op het overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevallocatie bevindt. De normhoogte voor PR bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte kan overlijden ten gevolge van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriënterende waarde vastgesteld – voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enzovoort. Het GR is een oriënterende waarde; van deze waarde kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Het lokale verkeer van gevaarlijke stoffen wordt in het kader van de routeringsregeling geregeld via jaarlijks door vervoerders aan te vragen ontheffingen. De omvang van dit lokale transport is zo gering dat de norm voor PR niet wordt bereikt en het GR ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

7.6.2 Lunetten

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. Het plangebied wordt begrensd door enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen: de A27, de A12 en de spoorlijn richting 's Hertogenbosch. Die routes zijn daarmee relevant voor het plangebied. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan 1 kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.
- Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Waterlinieweg. Hierover vinden incidenteel transporten plaats van gevaarlijke stoffen. Deze transporten worden gereguleerd door middel van een ontheffingensysteem. Het aantal transporten is te gering om van invloed te zijn op het plangebied; nadere beschouwing is niet nodig.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In het uiterste zuiden van het plangebied (net ten zuiden van de A12) loopt een brandstoftransportleiding.

- Bedrijven die vallen onder het Bevi. In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Vervoer over de weg, A12 en A27

Voor de A27 en de A12 en de daartussen gelegen verbindingsboog van A27 naar A12 bestaan volgens het Basisnet PR 10^{-6} contouren. Deze contouren komen op de meeste plaatsen niet buiten het tracé van de snelwegen. Waar dat wel gebeurt zal een overlap van enkele meters bestaan met de bestemming Groen. Deze situatie voldoet aan de wettelijke norm. Daarnaast bestaat er volgens de uitgangspunten van het Basisnet een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG heeft uitsluitend een overlap met de bestemming Groen. In de planregels is een verbod opgenomen voor bebouwing binnen het PAG. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde en wordt grotendeels bepaald door de bebouwing in het plangebied. De hoogte van het groepsrisico is het resultaat van een langdurig afgewingsproces 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.

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.

Vervoer over het spoor - traject Utrecht - aansluiting Betuwelijn

De omgeving van de spoorlijn wordt qua hoeveelheid bebouwing voornamelijk bepaald door het plangebied Lunetten. In het noordelijk deel van het plangebied zijn dat vooral woningen. Iets zuidelijker, rond het station Lunetten bevinden zich ook diverse kantoorlocaties en locaties met gemengde bestemming (o.a. een zalencentrum). De bebouwing ligt op relatief korte afstand van de spoorlijn. De woningen in het noordelijk deel op minder dan 30 meter, de kantoor- en gemengde bestemmingen op minder dan 50 meter. Nog iets zuidelijker en ook op grotere afstand bevinden zich nog een school en een sporthal.

Buiten het plangebied bevinden zich ten noordoosten van de spoorlijn gebieden met weinig bebouwing. Deze gebieden hebben een landelijk karakter. Het gaat om de omgeving van de Ringdijk, het gebied 'Tussen de rails' en het gebied rond de Mereveldseweg. Tot slot bevindt zich ten zuidoosten van het plangebied en ten westen van de spoorlijn nog een bedrijventerrein langs de Nieuwe Houtenseweg.

Voor de spoorlijn Utrecht-aansluiting Betuwelijn 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.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In het uiterste zuidelijke deel van het plangebied loopt net ten zuiden van de A12 een transportleiding, bestemd voor het transport van vloeibare brandstoffen. De leiding komt direct ten zuiden van het knooppunt Laagraven het gebied binnen en verlaat het gebied net ten oosten van de Koppeldijk bij de gemeentegrens met Houten. De leiding loopt verder oostwaarts over het grondgebied en vlak langs de grens van de gemeente Houten. Iets ten westen van de spoorlijn naar Den Bosch komt de leiding weer het plangebied binnen en verlaat vervolgens het gebied bij die spoorlijn.

Het gaat om een leiding met een diameter van 219 mm met een druk van 80 bar. De leiding is gecodeerd met P20. De leiding is bedoeld en geschikt voor het verpompen van K2 en K3 vloeistoffen.

Op geen enkele plek langs het beschreven tracé bestaat er een PR= 10^{-6} contour. Binnen de belemmeringsstrook bevinden zich op geen enkele plek gebouwde objecten. Het groepsrisico blijft ruim onder 0,1 van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is verwaarloosbaar en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Overigens gaat het om een conserverend bestemmingsplan; van toename van het groepsrisico is daarom per definitie geen sprake.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de volgende onderzoeken in de bijlagen:

- Rapportage van de RUD Utrecht: "Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico GR) – Bestemmingsplan Lunetten"
- Rapportage over de RBM-II berekening van de A12 en A27: "Rapportage BP Lunetten – weg (RBM II)"
- Rapportage over de RBM-II berekening van de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch: "Rapportage BP Lunetten – spoor (RBM II)"

Conclusie

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen op de locatie van de brandstofleiding. Daarnaast is er een aanduiding opgenomen voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter langs de A27, de A12 en de verbindingsboog van de A27 naar de A12. De 30 meter geldt vanaf de buitenste kantstreep van het snelwegtracé.

Externe veiligheid legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan voor wat betreft de wijk Lunetten.

7.6.3 Oog in Al

In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water. Het Amsterdam Rijnkanaal is relevant en vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. De kortste afstand tot de A2 bedraagt ca. 270 meter; dit is op een punt van de A2 net ten zuiden van de zuidelijke tunnelmond. Deze afstand is zodanig dat met de A2 geen rekening gehouden hoeft te worden. De kortste afstand tot de spoorlijn Utrecht–Woerden bedraagt ca. 260 meter. Ook hiervoor geldt dat deze afstand zodanig is dat met de spoorlijn geen rekening gehouden hoeft te worden. Bovendien maakt deze spoorlijn geen deel uit van het zogenaamde Basisnet. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan 900 meter) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.
- Bedrijven die vallen onder het Bevi. In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

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. De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water).

Voor uitgebreidere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de bijlage met de rapportage van de RUD Utrecht: "Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR)".

Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (tankwagon, schip) 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 bij voorbeeld een tankwagon 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.

Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens de uitgangspunten van het Basisnet. Dit Basisnet zal op korte termijn wettelijk worden verankerd door middel van aanpassing van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het nieuw vast te stellen Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt zal de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen gaan beschrijven. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam – Rijnkanaal

Voor het Amsterdam – Rijnkanaal bestaat geen PR 10–6 contour die op de oever komt.

Wel zal er op basis van het Basisnet een vrijwaringszone/plasbrandaandachtsgebied gaan gelden. Op één plek heeft die zone een overlap van ca. 2 meter met een bestaand gebouw. Omdat het om een bestaande situatie gaat is er geen strijdigheid met het Bevt. Het groepsrisico is laag en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam – Rijnkanaal legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

De onderbouwing van de conclusies zijn weergegeven in de bijlage met de rapportage van de RUD Utrecht: "Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR)"

Conclusie

Externe veiligheid legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan voor wat betreft de wijk Oog in Al.

7.7 Luchtkwaliteit

7.7.1 Kader

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- aannemelijk is gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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.

7.7.2 Plangebied

Voor het bestemmingsplan geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het betreft een actualiseringplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Indien op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, mag deze woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of lichte bedrijvigheid. Voorwaarde voor het toepassen van deze mogelijkheid is dat er geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking.

7.7.3 Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een luchtbeoordeling uitgevoerd. (zie Bijlage 6 Luchtonderzoek Oog in Al en Lunetten)

Het bestemmingsplan Oog in Al – Lunetten is een conserverend bestemmingsplan en staat slechts zeer beperkt enkele ruimtelijke ontwikkelingen toe. De verkeersaantrekkende werking van de in het bestemmingsplan mogelijke gemaakte ontwikkelingen is verwaarloosbaar, hetgeen zal leiden tot een Niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied, waardoor voldaan wordt aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer. Op basis van de geraadpleegde Monitoringstool 2014 kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie ruimschoots aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan Oog in Al – Lunetten vast te stellen.

7.8 Bodem

7.8.1 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- **Bodembescherming**
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.
- **Bodemsanering**
Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.
- **Bodembeheer**
Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

7.8.2 Oog in Al

Oog in Al is een jaren 30 woonwijk, met enkele kleinschalige bedrijfjes zoals een chemische wasserij, autoreparatiebedrijven, tankstations. Er zijn veel (ondergrondse) huisbrandolietanks bekend, gedempte sloten en er zijn enkele grotere bedrijventerreinen aanwezig, waaronder de voormalige sojafabriek (Cereol), een metaalbewerkingsfabriek aan de Shakespearlaan en terreinen aan de zuidoostkant van de Leidseweg. Deze bedrijfsmatige activiteiten hebben diverse bodemverontreinigingen veroorzaakt in zowel de grond als het grondwater. Dit blijkt uit diverse bodemonderzoeken die verspreid over het plangebied zijn uitgevoerd. In de grond betreft het vaak minerale olie of zware metalen. In het grondwater ook vluchtige stoffen, bijvoorbeeld bij de chemische wasserij aan de Beethovenlaan, en minerale olie. Op enkele plakken vind nazorg plaats, zoals een garagebedrijf aan de Dickenslaan. Of er moet voorafgaand aan herontwikkeling nader bodemonderzoek plaatsvinden, zoals bij Cereol.

Als er grondwater wordt onttrokken voor bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. In het diepere grondwater is sprake van een omvangrijke verontreiniging met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen (VOC), afkomstig van de binnenstad en het Stationsgebied. Bij een mogelijke beïnvloeding van deze verontreinigingen is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het "saneringsplan biowasmachine" of een eventueel in de toekomst vast te stellen gebiedsplan.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2012–2022 is de woonwijk Oog in Al ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse wonen (functie, ontgravingsklasse en toepassingseis). Alleen ter plaatse van de gemeentelijke hoofdweg (Pijperlaan, Joseph Haydenlaan en Lessinglaan) mag bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis industrie.

7.8.3 Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde kanttekeningen vorm bodem geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.9 Flora en fauna

7.9.1 Inleiding

Het Groenstructuurplan Utrecht (vastgesteld door de raad in april 2007) heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in deze zones steeds verder ontwikkelt en verbetert. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur moet worden gecompenseerd.

In de Flora en faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Het is verboden om dieren opzettelijk te verontrusten, te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren of te beschadigen. Ook is het verboden om beschermde planten te beschadigen of van hun groeiplaats te verwijderen. De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Bij planvorming in het gebied moet er, bij kans op voorkomen van beschermde diersoorten, middels een flora- en fauna inventarisatie de huidige waarden worden bekeken en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van beschermde planten en diersoorten. Indien een ontwikkeling mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd gaat worden. Dit geldt niet alleen voor het wijzigen van een bestemming. Ook bij sloop / nieuwbouw binnen de bestaande bestemming kunnen natuurwaarden worden geschaad en is onderzoek en eventueel een mitigatie / compensatieplan nodig.

De Flora en Faunawet beschermt inheemse diersoorten en plantsoorten, en onderscheidt deze in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle beschermingscategorieën gelden verbodsbepalingen, waaronder het niet mogen doden of verwonden van beschermde dieren, het niet mogen vernietigen van rust- en verblijfplaatsen, het niet mogen verstoren van dieren en/ of hun nest/broedsel, het niet mogen plukken van beschermde planten. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten (tabel 1) geldt vrijstelling van verbodsbepalingen voor zowel ontwikkeling en inrichting als beheermaatregelen. Soorten van Tabel 2 zijn zwaarder beschermd, voor deze soorten kan ontheffing worden aangevraagd bij het overtreden van de verbodsbepalingen. Ontheffing op grond van het belang ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is niet mogelijk voor soorten van Tabel 3, die zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat overtreding van verbodsbepalingen voorkomen dient te worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Het bevoegd gezag voor de Flora en Faunawet is het ministerie van Economische Zaken.

Ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van projecten of (bestemmings)plannen mogen niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Flora en faunawet. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn. De centrale vraag daarbij is of er een vrijstelling of een ontheffing nodig is op grond van de Flora en faunawet. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Flora en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan en dat eventuele ontheffing of vrijstelling zal worden verleend.

Gemeente Utrecht beschikt over een vastgestelde Gedragscode Flora en Faunawet. Eventuele werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente Utrecht zullen worden uitgevoerd conform deze gedragscode Flora en Faunawet van de gemeente Utrecht (goedkeuringsbesluit ministerie LNV d.d. 7 september 2010, ref DR/210/3379).

7.9.2 Lunetten

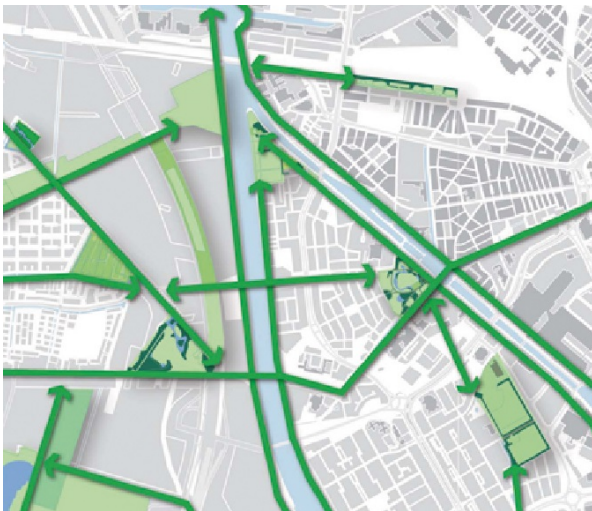
Flora en fauna

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent echter niet dat er geen initiatieven zijn die geen gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige beschermde flora en fauna. Ook bij sloop / nieuwbouw binnen de bestaande bestemming kunnen natuurwaarden worden geschaad en is onderzoek en eventueel een mitigatie / compensatieplan nodig.

Bij aanvragen van omgevingsvergunningen zal getoetst worden aan de voorwaarden van de Flora en Faunawet.

7.9.3 Oog in Al

7.9.3.1 Stedelijke groenstructuur



Uitsnede uit de stedelijke groenstructuur

In het Groenstructuurplan Utrecht (2007) is een kaart opgenomen met de visie op de stedelijke groenstructuur in 2030. Park Oog in Al en de groene punt met sportvelden en het stadsstrand zijn daarin aangemerkt als vlakken stedelijk groen (groene kerngebieden). De groene pijlen langs Amsterdam Rijnkanaal, Merwedekanaal en Leidsche Rijn zijn aangemerkt als (wenselijke) verbindingen en bestaan uit bomenrijen, oevers en bermen die samen met het water recreatieve en ecologische verbindingen vormen. De groene pijl van park Oog in Al en de wijk Leidsche Rijn is een indicatieve recreatieve verbinding met een fietsbrug over het Amsterdam Rijnkanaal.

7.9.3.2 Park Oog in Al

Er is geen gebiedsdekkend onderzoek beschikbaar van de natuurwaarden van Park Oog in Al. Er zijn wel losse waarnemingen opgenomen in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), vooral vogelwaarnemingen. Deze laten een vrij diverse vogelfauna zien passend bij de verschillende biotopen in het park: hoge oude bomen, kleinere bomen en struweel, grasland, water met oeverbegroeiing en bebouwing.

Opvallend is de waarneming van de eekhoorn, zo diep de stad in en holenbroeders als boomklever, grote bonte specht, groene specht en bosuil, die horen bij oudere bomen met holtes. Ook appelvink en grauwe vliegenvanger als broedvogels zijn interessant. Buiten de broedtijd wordt het park incidenteel bezocht door houtsnip en wiewaal. Ook wordt de ijsvogel gezien. Het park wordt regelmatig bezocht door een groep sneeuwganzen, een niet inheemse ganzensoort.

Aan beschermde plantensoorten zijn tongvaren, ruig en prachtklokje evenals knikkend en gewone vogelmelk waargenomen. De laatste vier soorten zouden verwilderde tuinexemplaren kunnen zijn.

Er zijn nauwelijks waarnemingen van vlinders en libellen, maar de structuurrijkdom van het park, de diversiteit in beplanting en de aanwezigheid van water met hier en daar een natuurvriendelijke oeverstrook is ook van belang voor een gevarieerde insectenfauna.

Er is in het park geen vleermuisonderzoek uitgevoerd, maar het is bekend dat er vleermuizen foerageren. Het

is niet bekend of er ook verblijfplaatsen in het park voorkomen.

De natuurwaarden kunnen worden verhoogd door de aanplant van (vooral inheemse) bomen, struiken en bloemplanten die aantrekkelijk zijn voor vogels en insecten en door het uitvoeren van ecologisch beheer die in het algemeen extensiever is dan het reguliere beheer.

7.9.3.3 Hoofdbomenstructuur



Kaart 2. Uitsnede uit de bomenstructuurkaart Utrecht

De bruinrode lijn langs de Leidsche Rijn is een stedelijke lijn die in de categorie “acces – oude toegangsweg – radiaal” valt. Het gaat daarbij om de bomen in relatie tot het water en de wegen erlangs.

De Pijperlaan– Haydnlaan– Lessinglaan is benoemd als “stadslaan” en de Martin Luther Kinglaan–Weg der Verenigde Naties als “parkway”. De bomen langs de kanalen zijn watergerelateerde lijnen. De Everard Meijsterlaan is aangegeven als “ecologisch overig”. Elke categorie heeft bepaalde kenmerken, boomsoortkeuze, plantwijze en profiel.

7.9.3.4 Flora en fauna

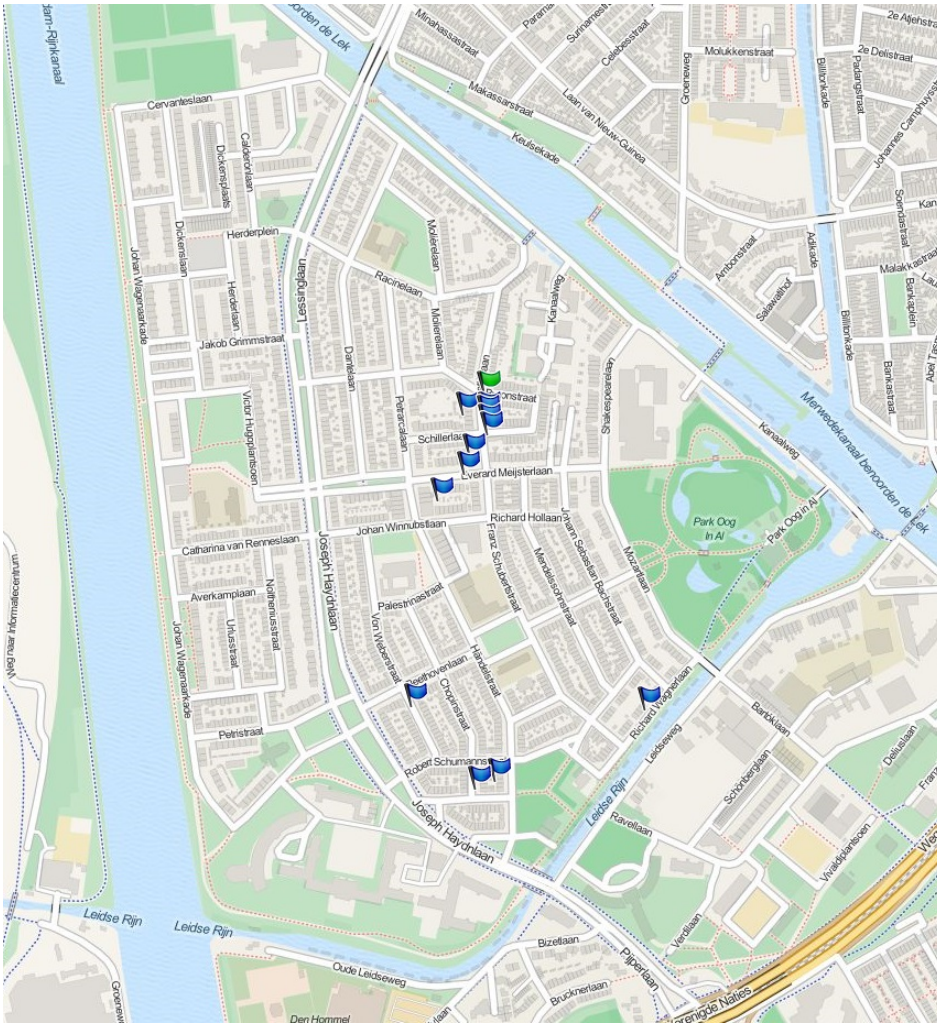
In 2014 is een quick scan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Deze quick scan is opgenomen in Bijlage 7.

Kaart 3 geeft een samenvatting van deze quick scan.



Kaart 3. Overzicht puntwaarnemingen beschermde soorten (rode stip) en potentiegebieden voor vleermuizen, buizerd en sperwer (zwart omkaderd) en huismus en gierzwaluw (groen omkaderd) (Kruijt, D.B., 2014)

In 2014 is door vrijwilligers in Oog in Al een onderzoek uitgevoerd naar nestplaatsen van de gierzwaluw. In kaart 4 zijn de resultaten hiervan weergegeven. De nestplaatsen van de gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. In de Johan Sebastiaan Bachstraat 44 en omgeving is een mussenbolwerk aanwezig van meer dan 10 paartjes mussen. Er zijn kleine groepjes mussen verspreid door de wijk aanwezig. Ook de nestplaatsen van de huismus en het ermee samenhangende groene leefgebied zijn jaarrond beschermd.



Kaart 4. Gierzwaluwnestlocaties 2014

7.9.3.5 Conclusie

Het Park Oog in Al en de hoofdboomstructuur onderscheiden zich van het overige groen in Oog in Al. Dit komt tot uitdrukking in de bestemming Groen met dubbelbestemming Waarde-Ecologie.

7.10 Water

7.10.1 Inleiding

De Waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. 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 vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

De waterparagraaf beschrijft de bestaande waterhuishoudkundige en riolerings situatie van het plangebied zodat strategisch en operationeel beleid optimaal op het lokale watersysteem kan worden afgestemd. De volledige watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

7.10.2 Water Lunetten

In het plangebied vinden geen grote ontwikkelingen plaats. In de watertoets in bijlage 9 is een beschrijving opgenomen met de bestaande waterhuishoudkundige- en riolerings situatie van gebied Lunetten. Met het omschrijven van het huidige stedelijk water, kunnen eventuele ontwikkelingen optimaal op het lokale watersysteem worden afgestemd.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich verschillende belangrijke oppervlaktewaterstructuren:

- Het inundatiekanaal tussen de A12 en Lunetten 4.
- De singel langs het historische Houtensepad.
- De Oud Wulverbroekwetering.
- De watergangen in het Park de Koppel.

Beschermingszone watergangen

De status van watergangen is van belang voor de breedte van de beschermingszone. Een beschermingszone beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast en de aan/afvoer en berging van water dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Om het goed functioneren van de waterhuishouding te kunnen waarborgen, voert het waterschap onderhoudstaken uit en toetst of bij de aanleg van werken ter plaatse van oppervlaktewatergangen en in beschermingszones voldaan is aan de algemene en specifieke criteria.

De breedte van de beschermingszone aan weerszijden van oppervlaktewater is vastgelegd in de legger ^[3] van het HDSR en bedraagt voor primaire watergangen 5 m en voor tertiaire watergangen 2 m vanuit de insteek. Deze beschermingszone's dienen in het bestemmingsplan als een dubbelbestemming ('waterstaat-water') te worden bestemd. Indien er werkzaamheden in de beschermingszone plaatsvinden, dan dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Waterkeringen

In het Lunetten zijn geen waterkeringen aanwezig.

7.10.3 Water Oog in Al

Waterkeringen

De kades aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) en de noordoostzijde van het Merwedekanaal (grenzend aan het plangebied) hebben de status van 'overige waterkering'. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag en beheerder van de kade langs het ARK, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden is bevoegd gezag en beheerder van de kade langs het Merwedekanaal. De gemeente Utrecht is beheerder van de kaden langs de insteekhavens.

Kade Amsterdam-Rijnkanaal

De oostelijke kade langs het Amsterdam-Rijnkanaal (uitgezonderd de insteekhavens) heeft een waterkeringszone van 30 meter vanuit de beschoeiing waarbinnen in het kader van de Waterwet alle werkzaamheden of activiteiten vergunningsplichtig zijn. Deze waterkering moet in het bestemmingsplan met een zone van 30 meter verankerd worden middels de bestemming 'waterstaat-waterkering'. Het bestemmen van de waterkering inclusief de beschermingszones in het bestemmingsplan is een vereiste conform de aanvulling van het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening.

kade Merwedekanaal

De kade langs het Merwedekanaal heeft een waterstaatswerkzone/kernzone van 15 meter vanuit de beschoeiing waarbinnen in het kader van de Waterwet alle werkzaamheden of activiteiten vergunningsplichtig zijn. Deze zone moet worden opgenomen op de verbeelding met de bestemming 'waterstaat-waterkering'. Naast deze waterstaatswerkzone/kernzone ligt een 50 meter brede beschermingszone. Deze zone hoeft niet op de verbeelding te worden opgenomen. Ontgravingen binnen deze beschermingszone zijn echter wel watervergunningplichtig.

Oppervlaktewater

De in het plangebied aanwezige tertiare watergang, waterpartij Park Oog in Al, heeft een beschermingszone aan weerszijden van het oppervlakte water. Voor tertiare watergangen 2 meter vanuit de insteek. Dit is vastgelegd in de legger van Rijkswaterstaat en waterschap HDSR.

7.11 Archeologie

7.11.1 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 te 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.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

7.11.2 Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde – Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en 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.

7.11.3 Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie 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 hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van 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 sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

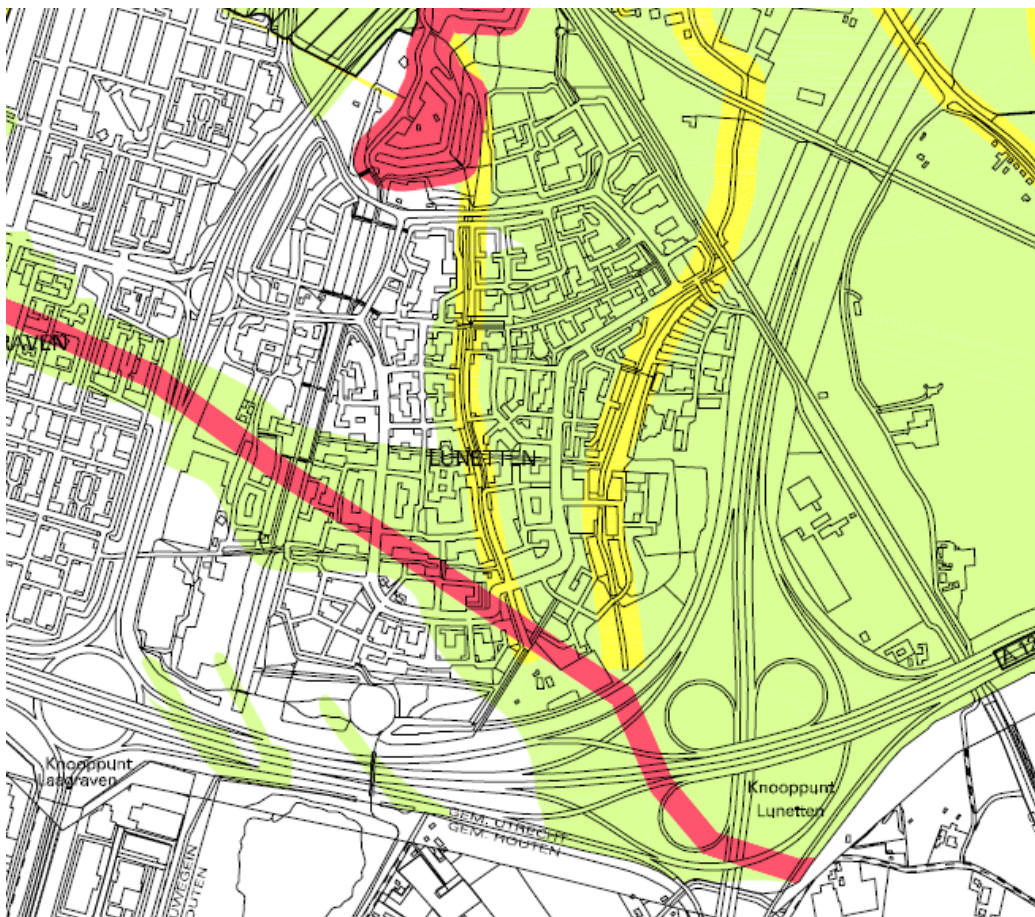
Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

7.11.4 Archeologie in het plangebied Lunetten

Het gebied Lunetten bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met hoge archeologische waarde (rood), hoge archeologische verwachting (geel), archeologische verwachting (groen) en zonder archeologische verwachting (wit). Voor het gebied met een hoge archeologische waarde geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 50 m² en dieper dan 50 cm archeologievergunningplichtig zijn. Voor het gebied met een hoge archeologische verwachting geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 100 m² en dieper dan 50 cm archeologievergunningplichtig zijn. Voor het gebied met een archeologische verwachting geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologievergunningplichtig zijn. Het gebied zonder archeologische verwachting is niet archeologievergunningplichtig.

- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning



Afbeelding: Lunetten uitsnede Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht

Het gebied Lunetten bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met hoge archeologische waarde, deels in een gebied met hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met een archeologische verwachting.

De hoge archeologische waarde is gebaseerd op de loop van de Romeinse Limesweg richting het Romeinse fort Vechten. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op enkele oude tot de Middeleeuwen teruggaande wegen waarlangs bewoningsresten vanaf de Middeleeuwen verwacht kunnen worden. De archeologische verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van fysisch geografische fenomenen geassocieerd met de stroomgordel van de Rijn die van ouds als markant punt in het landschap aanwezig waren.

Voor het gebied met een hoge archeologische waarde geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 50 m² en dieper dan 50 cm. archeologievergunningplichtig zijn. Voor het gebied met een hoge archeologische verwachting geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 100 m² en dieper dan 50 cm.

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

Volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, moet de initiatiefnemer indien hij deze ondergrenzen overschrijdt door een archeologisch onderzoeksrapport moeten aantonen of er al dan niet sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor het totale plangebied geldt dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen er conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten dient te worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht (030-2863990).

7.11.5 Archeologie in het plangebied Oog in Al

7.11.6 Archeologie in plangebied Oog in Al

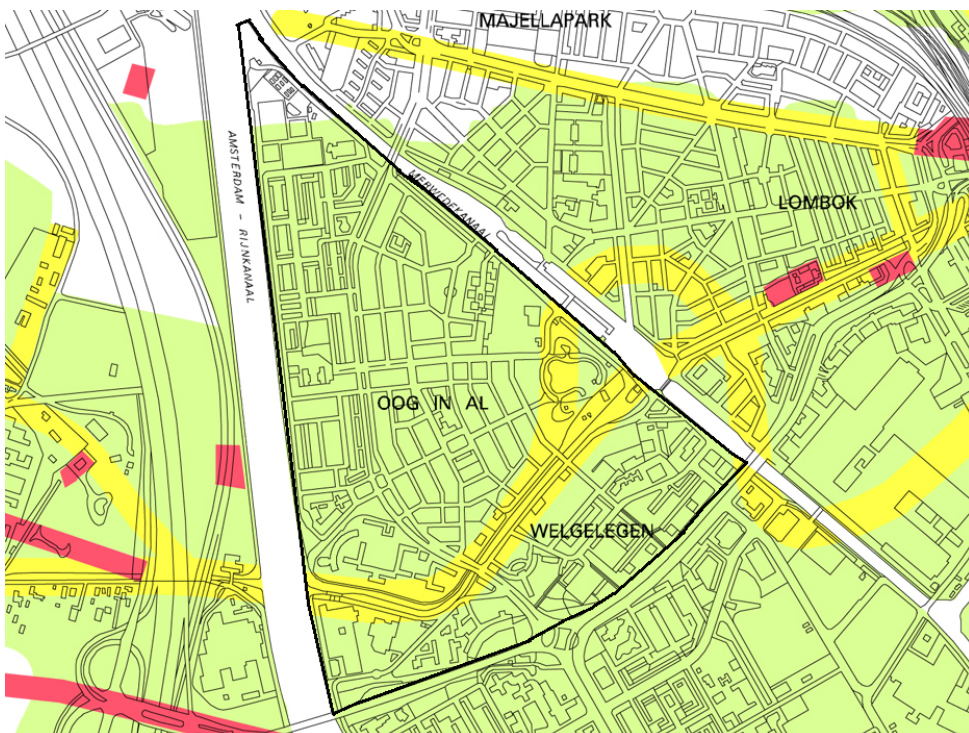
Het bestemmingsplan Oog in al bevindt zich, geomorfologisch gezien, binnen het stroomgordelgebied van de Oude Rijn. Binnen deze stroomgordel hebben geulen zich verplaatst en zijn op een gegeven moment verland. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart staat een zone aangegeven met een hoge archeologische verwachting (geel); dit is gebaseerd op de ligging van een restgeul van de Oude Rijn in de ondergrond. Een restgeul heeft een archeologisch potentieel doordat er archeologische resten van voormalige activiteiten langs en aan het water te verwachten zijn. Na de verlandingsfase, wanneer de oeverwallen niet meer zo snel overstromen, kunnen restgeulen opgehoogd en bewoond zijn geweest. Dit werd onder andere aangetoond door een booronderzoek aan de Leidseweg uitgevoerd door BAAC in 2008. Hierbij is in de top van de oever/en of beddingafzettingen van de Oude Rijn een oude woongrond aanwezig onder een circa 80 cm dik pakket puin. Op basis van de ligging van de oude woongrond, op de kronkelwaard van een oude watervoerende geul die actief was tot en met 1122 AD, is de kans groot dat de woongrond ergens te dateren is in de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Binnen het bestemmingsplangebied Oog in al zijn drie verschillende zones aan te geven (afb. 1) waarvoor verschillende beleidsadviezen gelden. Voor de zone met een hoge verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zones met geen verwachting (wit) geldt geen vergunningstelsel.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.

- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning



Afbeelding: Oog in Al uitsnede archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht

7.12 Kabels en leidingen

Lunetten

Ten zuiden van de A12 en parallel daaraan, bevindt zich een aardgastransportleiding. Deze wordt planologisch juridisch beschermd middels een dubbelbestemming Leiding – Brandstof. Verder bevinden zich geen planologische relevante leidingen in dit deel van het plangebied.

Oog in Al

90 bestemmingsplan "Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten" (concept)

Geen gasleidingen aanwezig.

Vanaf het stadssrand in de Kanaalweg is een ondergrondse hoogspanningsleiding (50 kV) aanwezig en een ondergrondse hoofdwaterleiding. Beide leidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen met een beschermende regeling.

7.13 Duurzame energie

Duurzame energie gaat over energie uit natuurlijke bronnen: biomassa, zon, wind, bodem en water. Deze bronnen leveren elektriciteit, (bio)gas en warmte, of een combinatie daarvan. Door gebruik te maken van duurzame, hernieuwbare energie hebben we minder energie uit fossiele bronnen nodig. De voorraad kolen, olie en gas raakt ooit op en verbranding van fossiele brandstoffen schaadt het milieu.

Bodemenergie/aardwarmte is een hernieuwbare energiebron die uit de ondergrond of diepere aardlagen (> 500 meter) kan worden gewonnen voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Bodemenergie/aardwarmte is een onmisbare bron bij de transitie naar een duurzame energievoorziening. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op WKO.

Bij geothermie > 500 m is het ministerie van Economische Zaken bevoegd gezag. Bij gesloten WKO is de gemeente Utrecht bevoegd gezag en bij open WKO de provincie Utrecht. Ondiepe bodemenergie (WKO, MTO en HTO, <500m) draagt voor een belangrijk deel bij aan de verduurzaming van onze energievoorziening. Deze vorm van hernieuwbare energie bestaat al vanaf circa 1990. De totale inzet van duurzame warmte en koude kan en moet fors omhoog om de rijksoverheidsdoelstelling van 14% duurzame energie in 2020 te behalen.

Duurzaam en optimaal gebruik van de ondergrond staat of valt met de balans tussen beschermen en benutten.

Het benutten van de ondergrond biedt kansen voor het realiseren van de gemeentelijke ambities op het gebied van CO₂-reductie, de klimaatneutrale stad in 2030 en verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Voorwaarde voor benutting van de ondergrond is dat activiteiten in de ondergrond niet mogen leiden tot risico's voor mens en milieu en aantasting van de leefomgevingskwaliteit. Vormen van benutting ten behoeve van duurzame energie, zoals de opslag van warmte en koude (WKO) zijn wenselijk in het kader van bijvoorbeeld de energiedoelstellingen

De gemeente Utrecht heeft in haar Milieubeleidsplan op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd Utrecht een CO₂ neutrale stad in 2030. Dit lukt alleen door alle vormen van energiebesparing en duurzame energieopwekking in te zetten. Dit is in het coalitieakkoord 2024–2018 herbevestigd. Ontwikkel- en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren aan deze ambitie. Daarnaast heeft de gemeente met de Rijksoverheid de Green Deal Utrecht Energie! gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is het begeleiden van het ontwikkelen en realiseren van warmte- en koudeopslag systemen, zowel bij ontwikkelgebieden als in de bestaande gebouwde omgeving.

In de gemeente Utrecht is een groot aantal gebouwen aangesloten op een warmtenet. De op het warmtenet aangesloten gebieden zijn weergegeven op kaart x.. Het warmtenet wordt gevoed met restwarmte van de elektriciteitscentrale Lage Weide en hulpcentrales. Door de inzet van restwarmte aan het warmtenet is de levering van stadswarmte duurzamer dan de warmteopwekking met behulp van "normale" ketels. Het warmtenet beïnvloedt daarmee de CO₂-reductie die te behalen is bij toepassing van WKO. In gebieden waar het warmtenet niet aanwezig is leidt toepassing van WKO tot een grotere CO₂-reductie. Maar met WKO wordt ook beantwoord aan een koude vraag, die vooral relevant is bij kantoorgebouwen, waardoor geen grote koelinstallaties nodig zijn. Dit leidt tot het voorkomen van een toename van het 'urban heath island' effect.

Loket: energiepunt Bodem

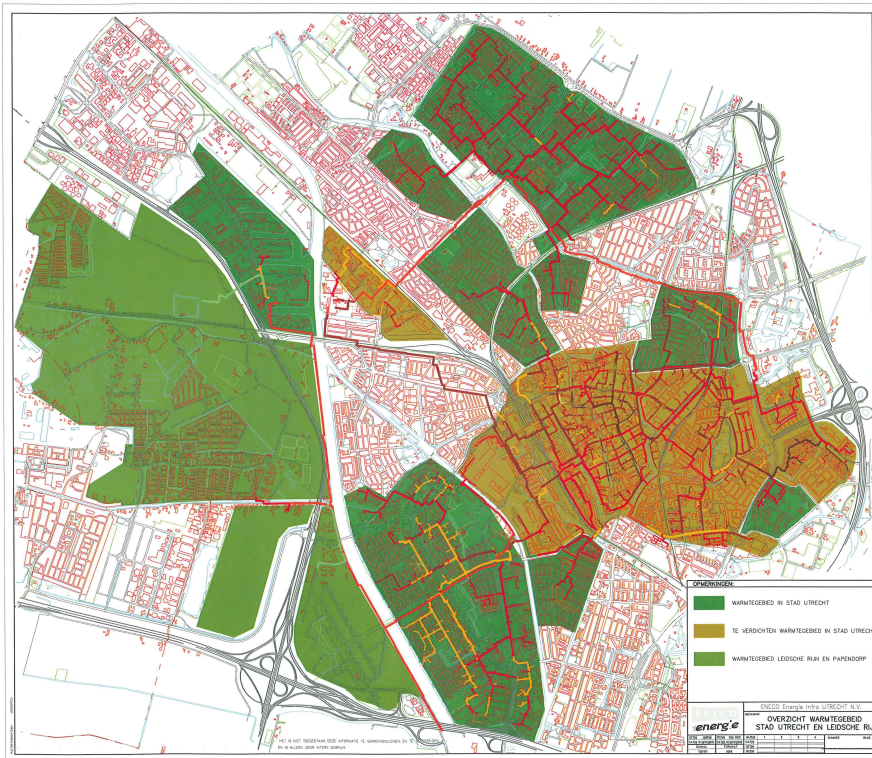
Vanaf 1 juli 2013 kunnen Utrechters terecht één informatiepunt voor bodemenergie: het Energiepunt Bodem. Initiatiefnemers van open en gesloten bodemenergiesystemen kunnen terecht bij het Energiepunt Bodem. Alle kennis is op één plek geconcentreerd. De gemeente maakt met het loket haar relevante informatie over archeologie, grondwaterniveaus, verontreinigingen en ondergrondse infrastructuur toegankelijk. Met het Energiepunt Bodem bundelt de gemeente samen met de provincie en het waterschap kennis over bodemenergie. Het Energiepunt Bodem vereenvoudigt aanvragen en houdt de belangen van bestaande en nieuwe initiatieven in het oog. Daarmee wil de gemeente goed functionerende bodemenergiesystemen bevorderen en waar nodig regie voeren op het gebruik van de bodem.

De beperkte capaciteit voor bodemenergieopslag in een groot deel van de stad (tot ca. maximaal 50 meter diep) doet een extra beroep op het doelmatig en spaarzaam vergunnen.

In de gemeentelijke verordening Bodemenergiesystemen (BES) is daarom voor bestaande bouw opgenomen dat de energievraag beperkt moet worden tot label C (EPC) alvorens meegewerkt kan worden aan een bodemenergiesysteem. Waar het warmtenet (stadsverwarming) aanwezig is geldt voor de gemeente de koudevraag als uitgangspunt.

Indien voor bronnen en leidingwerk een verzoek tot plaatsing in gemeentegrond komt, worden energieambities van de omliggende perceelseigenaren door de gemeente verkend.

Tenslotte zullen in de toekomst natuurlijke momenten van (her-)inrichting van de openbare ruimte worden benut om te bezien of er kansen zijn voor bodemenergie.



Plansituatie in Lunetten en Oog en Al

Stadsverwarming is een vorm van duurzame energievoorziening. Deze vorm kreeg sinds de vondst van aardgas in Groningen geduchte concurrent van het toepassen van deze fossiele brandstof voor de warmtevoorziening van woningen en bedrijven. Bij de aanleg van de wijk Lunetten is dus niet gekozen voor het toepassen van stadsverwarming.

Zoals gezegd hebben in het algemeen met name kantoren een koudevraag, ook supermarkten blijken de laatste tijd belangstelling te hebben voor WKO.

De kantoren die in het plangebied voorkomen hebben op dit moment geen WKO systeem geïnstalleerd. Ook zijn op dit moment geen vergunningaanvragen bekend. In hoeverre er al sprake is van bestaande gesloten bodemenergiesystemen in Lunetten is op dit moment eveneens niet bekend.

De ruimtelijke inpassing van het warme en koude grondwater speelt een rol bij de toepassing van bodemenergiesystemen. Daar waar veel bodemenergiesystemen binnen een klein ruimtebestek moeten worden ingepast ontstaat een risico op interferentie tussen warm en koud water en een terugloop in energierendement. In de Verordening bodemenergiesystemen Utrecht zal een interferentiegebied worden aangewezen om hierop te kunnen sturen met betrekking tot gesloten bodemenergiesystemen. Deze verordening zal begin 2015 worden vastgesteld. Lunetten valt buiten dit interventiegebied. Omdat in Lunetten geen initiatieven bekend zijn op dit moment valt het te ver om in dit bestemmingsplan voor de ondergrond

warmte en koude zones op te nemen.

Om een risico op interferentie tussen warm en koud water te voorkomen wil de gemeente een actieve en faciliterende rol vervullen in de realisatie van bodemenergieprojecten. Dat betekent dat initiatieven en de bijbehorende vergunningverlening buiten de orde van dit bestemmingsplan zullen worden behandeld.

7.14 Gezondheid

Gelet op de voorgaande paragrafen is aan het aspect gezondheid voldoende aandacht besteed. Het betreft een actualiseringplan dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

8.1.1 Beheergebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de bestaande situatie van de wijken Lunetten en Oog in Al. Het bestemmingsplan is voor een groot deel consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in zeer beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn allen vervat in al bestaande ontwikkelingsbestemmingsplannen. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

8.1.2 Planschade

De rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden gecombineerd met de afwijkingmogelijkheden van dit bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan bij de vigerende regeling. Hierdoor is in zijn algemeenheid het risico op planschade zoveel mogelijk beperkt. Planschadekosten zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten.

8.1.3 Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan voornamelijk niet nodig. Mochten er in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheid vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan op te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 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.

De resultaten zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage Samenvatting en beantwoording reacties. De reacties hebben niet/op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan, namelijk.....PM

8.2.2 Advies wijkraad

Gelijktijdig met het voeren van het vooroverleg is advies gevraagd aan de wijkraad Utrecht Zuid en West.

Hoofdstuk 9 Juridische plantoelichting

9.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

9.2 Planvorm

Het bestemmingsplan kenmerkt zich door een gedetailleerde bestemmingsregeling, zowel op de verbeelding als in de planregels, voor de in het gebied aanwezige functies en bebouwing. Het bestemmingsplan maakt deel uit van de actualiseringreeks van de gemeente en heeft vooral een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik is vastgelegd, waarbij alleen in die gevallen, waarin al voldoende zicht bestaat op een nadere ontwikkeling of uitvoering van gemeentelijk beleid gewenst is daarvoor een regeling is opgenomen in het plan.

De bestaande situatie qua bebouwing en gebruik is vastgelegd, waarbij alleen in die gevallen, waarin al voldoende zicht bestaat op een nadere ontwikkeling of uitvoering van gemeentelijk beleid gewenst is daarvoor een regeling is opgenomen in het plan. Voor situaties die niet overeenstemmen met de opgenomen regels is een aparte bepaling opgenomen dat die situatie mag worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot of vernieuwd. Dit geldt met name bij dakterrassen en bijzondere bouwlagen/dakopbouwen.

9.3 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijken van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- afwijken van de gebruiksregels;
- eventueel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- waar nodig: een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht;

9.3.1 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 en/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 en/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 gebouvvolumes 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 en/of hun behuizing vanuit posities dichtbij of ver van het gebouw en/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 en/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.

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting

In een bestemmingsplan kan geregeld worden dat een bepaald gebruik slechts is toegestaan als aan een bepaalde voorwaarde wordt voldaan. Een dergelijke constructie is tot nu toe geaccepteerd door de ABRvS. Waarschijnlijk zal het Besluit ruimtelijke ordening binnenkort expliciet de mogelijkheid van het gebruiken van de voorwaardelijke verplichting toestaan. De Nota stallen en parkeren gaat uit van een voorwaardelijke verplichting. Het ligt dus voor de hand om het (fiets)parkeren in bestemmingsplannen op die manier vorm te geven. Bovendien geeft dat de mogelijkheid om ook bij functiemenging naar het (fiets)parkeren te kijken. Ook daar gaat de nota immers van uit.

9.4 Regeling bijbehorende bouwwerken

9.4.1 Inleiding

In het Besluit omgevingsrecht Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht.

De regeling voor erfbebouwing

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidings, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes.

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen gebouwd worden in het achtererfgebied.

Achtererfgebied











erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkste is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of berging geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.

In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos-, of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar vaarwater		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt

uitgegaan van een zogenoemde 'nulsituatie'. Vanuit die nulsituatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nulsituatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

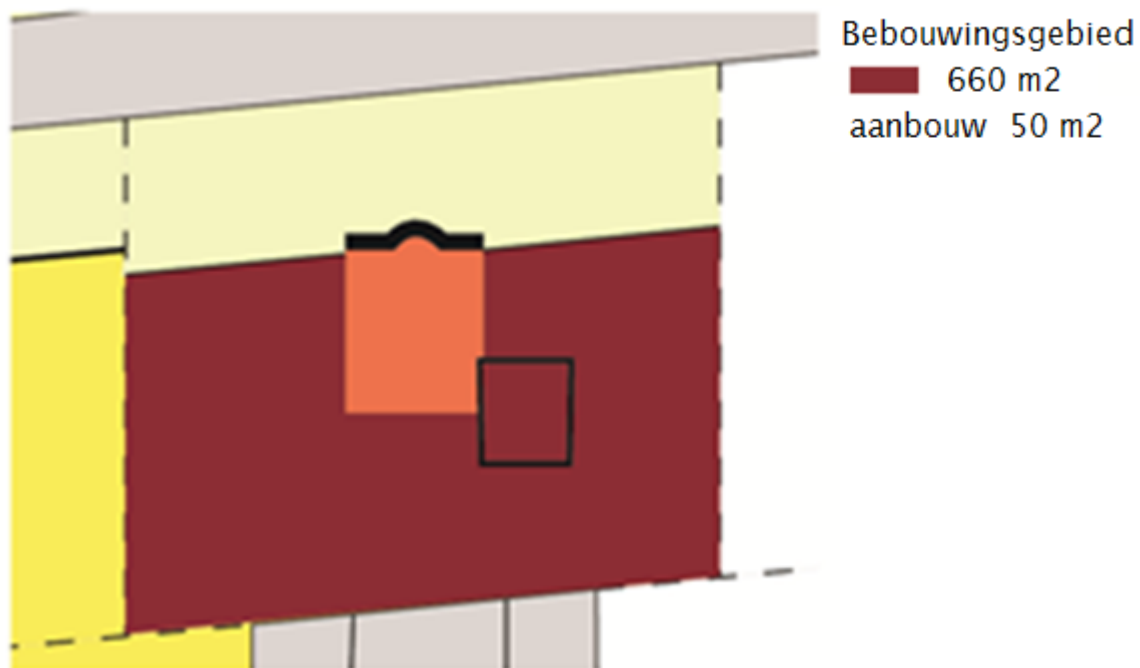
Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar

bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
Gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Rekenvoorbeeld:



$$\begin{aligned}
 50\% \text{ van } 100 \text{ m}^2 &= 50 \text{ m}^2 \\
 20\% \text{ van } 200 \text{ m}^2 &= 40 \text{ m}^2 \\
 10\% \text{ van } 360 \text{ m}^2 &= 36 \text{ m}^2 \\
 &= 126 \text{ m}^2 \\
 \text{minus aanbouw } 50 \text{ m}^2 &= 76 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

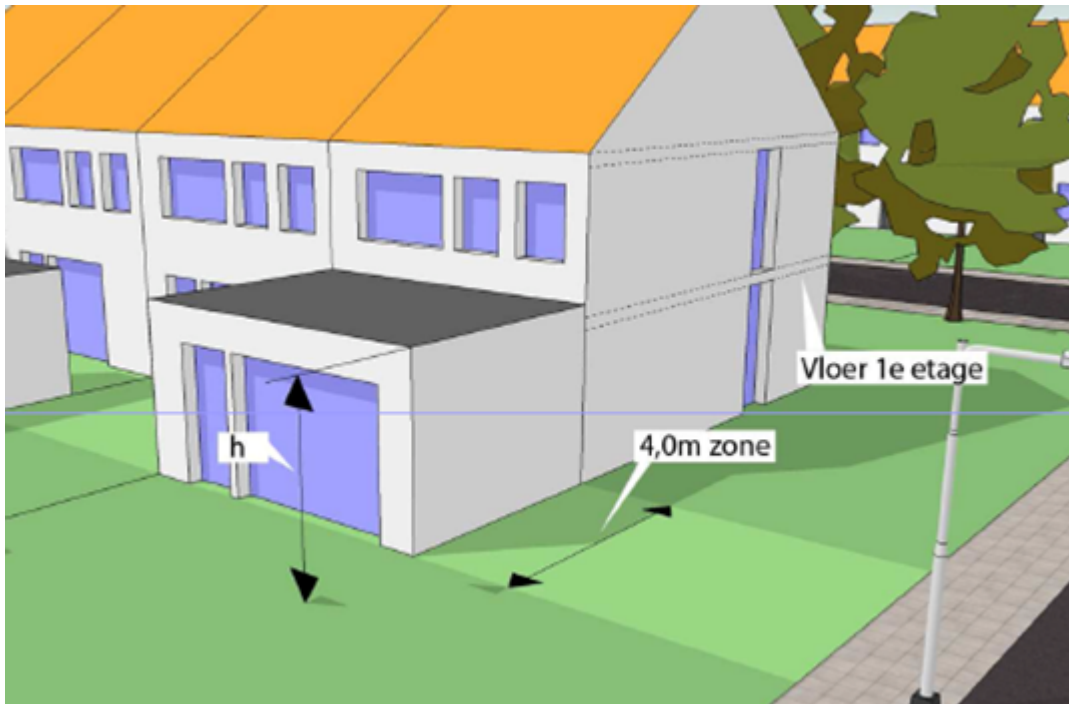
Op bovenstaand perceel mag er nog 76 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Bouwhoogten

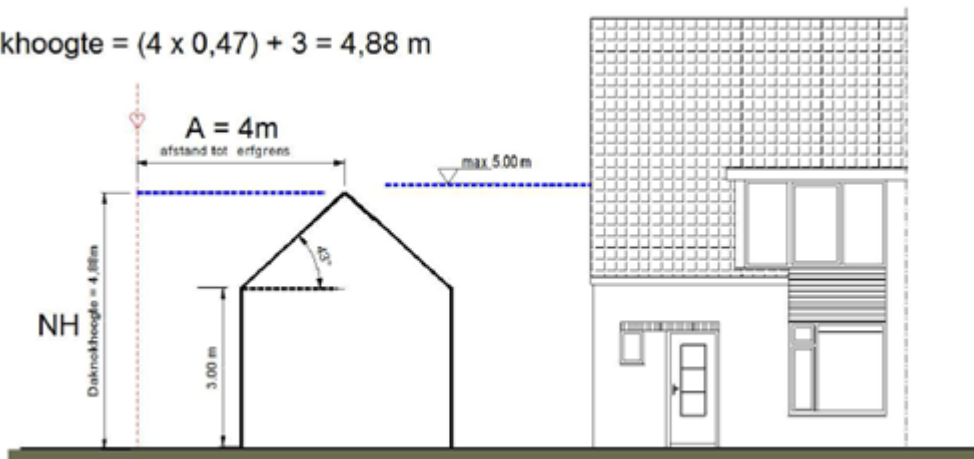
Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. De hoogte binnen een afstand van 4 meter moet aansluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (maximaal 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping). Binnen deze afstand mag het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw en ook nooit hoger dan 5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4

meter van het hoofdgebouw die hoger zijn dan 3 meter, moet de daknok worden gevormd door tenminste twee schuine dakvlakken. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag niet meer zijn dan 5 meter, waarbij verder voldaan moet worden aan de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag het gebruik gelijkwaardig zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dat er binnen 4 meter bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken, serre of uitbouw van de woonkamer mag worden gebouwd. Buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag de aanbouw alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een berging, garage of plantenkas.



$$\text{Nokhoogte} = (4 \times 0,47) + 3 = 4,88 \text{ m}$$



9.5 Lijst van bedrijven functiemenging

In bijlage 1 behorende bij de regels is een Lijst van Bedrijven Functiemenging opgenomen. In deze bijlage worden daar waar nodig de bedrijfsactiviteiten nader toegelicht. De Lijst van Bedrijven heeft als basis de VNG-lijst uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009) (functiemengingslijst). In tegenstelling tot de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is de Lijst van Bedrijven Functiemenging meer gericht op gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kunnen worden toegestaan. Voor alle bedrijven in het plangebied is de lijst van bedrijven functiemenging van toepassing. Ook voor bedrijf aan huis bij de in het plangebied aanwezige woningen. Er wordt daarbij uitgegaan van een andere categorie-indeling dan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (A, B1, B2 in plaats van 1, 2 3 etc).

9.6 Lijst van horeca-activiteiten

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor Horeca-activiteiten. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor het woon- en leefklimaat kunnen meebrengen, in een bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type/de categorie horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

In bijlage 2 van de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Horeca-activiteiten.

9.7 Nadere toelichting begripsbepalingen

Een aantal begripsbepalingen vraagt om nadere toelichting.

Afhaalzaken

Afhaalzaken zijn apart omschreven en vallen niet onder het begrip detailhandel. Op die manier is het voorbereidingsbesluit belhuizen, afhaalzaken en horeca dat op 10 april 2014 is genomen, vertaald in dit bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel, ofwel aan de oppervlakte van de gronden die bij eenzelfde bedrijf, instelling, woning of ander hoofdgebouw behoren.

Daarmee wordt voorkomen dat, als het maximum bebouwingspercentage op bijvoorbeeld 70% is gesteld, een bedrijf, instelling, woning of ander hoofdgebouw op eigen terrein (het eigen bouwperceel) meer dan 70% en zelfs 100% bouwt. Dat zou tot gevolg hebben dat op andere bouwpercelen (die behoren bij andere bedrijven, instellingen, enzovoorts) het percentage van 70% niet (meer) kan worden gehaald of mogelijk zelfs helemaal niets kan worden gebouwd.

Het bebouwingspercentage ziet derhalve niet op een percentage van het bouwvlak. het bouwvlak geeft aan waar de toegestane bebouwing mag worden gebouwd (positie). In de regels kan hiervan worden afgeweken, indien de betreffende bestemming zich daar niet zo voor leent. Bijvoorbeeld de gronden met de bestemming Sport, Agrarisch of Recreatie.

Bijbehorend bouwwerk

Dit begrip, met deze omschrijving, wordt gehanteerd in Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht), als verzamelbegrip voor de voorheen gehanteerde begrippen 'aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen', bij het bepalen van de mogelijkheden van 'omgevingsvergunningvrij' bouwen.

Belhuis

Bij het begrip belhuis is een zodanige omschrijving gekozen, dat daaronder ook internetcafés vallen. Belhuizen zijn uitgesloten binnen het begrip dienstverlening. Op die manier is het voorbereidingsbesluit belhuizen, afhaalzaken en horeca dat op 10 april 2014 is genomen, vertaald in dit bestemmingsplan.

Evenementen

Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In dit bestemmingsplan zijn geen evenementen die aan deze voorwaarden voldoen. Voor overige evenementen is een 'vergunning openbare ruimte' nodig op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

9.8 Aan huis verbonden bedrijf

Een belangrijk onderdeel van de woonbestemming is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven of een bed & breakfast, als ondergeschikte functie bij het wonen. In dit bestemmingsplan zijn een aan-huis-verbonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan binnen de woonbestemmingen en binnen de gemengde bestemmingen waar de woonfunctie is toegestaan. Voorheen werd gesproken over een beroep of bedrijf aan huis, deze term is verlaten omdat een beroep ook een bedrijf is. De definitie is exact hetzelfde gebleven. Inhoudelijk verandert er niks.

Aan-huis-verbonden bedrijf

Een ander belangrijk onderdeel van de bestemming Wonen is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m². Het beroep of bedrijf mag zowel in de woning als in de aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie A of B1 van de LvB als maximum) en geen verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk mogen ontstaan voor de omgeving. Ook mag bij een aan-huis-verbonden bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of beluizen.

In een beperkt aantal gevallen, namelijk wanneer de woonoppervlakte van een woning groter is dan 200 m², kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de oppervlaktemaat voor een aan-huis-verbonden bedrijf tot maximaal 60 m². Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van bedrijven.

Bed & breakfast

Bij de woonbestemming is het eveneens mogelijk om een bed & breakfast te hebben, als ondergeschikte functie bij het wonen. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is dan ook uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

9.9 Artikelsgewijze toelichting

9.9.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt toegelicht wat onder een begrip uit het bestemmingsplan wordt volstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Teneinde te voorkomen dat misverstanden bestaan over hoe en wat gemeten moet worden bij het bepalen van de in de regels genoemde maten, is in dit artikel uiteengezet hoe dat moet gebeuren.

9.9.2 Bestemmingsregels

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming is opgenomen op de locatie langs de A27. Er is een kwekerij en een hoveniersbedrijf toegestaan met ondergeschikt een houtzagerij.

Artikel 4 Bedrijf

De verschillende bedrijven zijn in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Aan het plan is (als bijlage bij de

regels) een 'Lijst van Bedrijven functiemenging' toegevoegd. Binnen het plangebied zijn voornamelijk lichte bedrijven aanwezig. De bedrijven die wat zwaarder zijn krijgen een specifieke aanduiding. Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels voor het onder bepaalde voorwaarden toelaten van een bedrijf die 1 milieucategorie hoger is gewaardeerd in de Lijst van Bedrijven.

Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening

De grotere nutsgebouwen, zoals gebouwen ten behoeve van elektriciteitsvoorzieningen, gebouwen van de stadsverwarming en dergelijke zijn in deze bestemming ondergebracht, inclusief de ontsluitingsverhardingen. Deze nutsgebouwen zijn groter dan de nutsgebouwtjes die op grond van de algemene afwijkmogelijkheden kunnen worden toegelaten en zijn dan ook vanwege hun omvang apart bestemd op de verbeelding.

Artikel 6 Centrum

Het winkelcentrum in Lunetten heeft deze bestemming gekregen. De functies detailhandel en dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medische en paramedische voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Horeca is ter plaatse van de aanduiding is toegestaan, eveneens uitsluitend op de begane grond. Wonen en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang zijn toegestaan op alle verdiepingen.

Artikel 7 Detailhandel

Er is in het plangebied één bloemenkiosk die deze bestemming heeft gekregen. Het betreft de bloemenkiosk gelegen aan de Joseph Haydnlaan. De overige detailhandelsvestigingen zitten in de bestemming Gemengd of Centrum.

Artikel 8 Gemengd – 1

Een aantal panden in woonblokken wordt ook voor andere functies gebruikt, zoals reisbureaus, winkels. Door een dergelijke menging van functies blijft het gemengde karakter van de straten behouden. In het bestemmingsplan hebben deze panden dan ook een bestemming gekregen die menging van functies mogelijk maakt. Naast wonen is bijvoorbeeld ook dienstverlening (kappers, reisbureaus, kantoren met baliefunctie) toegelaten op de begane grond. Op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond.

De winkel- en voorzieningstrips gelegen aan het Herderplein, Bartoklaan en de Händelstraat hebben deze bestemming gekregen. Met specifieke aanduidingen wordt onderscheid gemaakt in de verschillende toegestane functies. Boven de winkels- en /of voorzieningen is wonen toegestaan.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de 'Lijst van Horeca-activiteiten' en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Artikel 9 Gemengd – 2

Deze bestemming is gelegd op het voorzieningencluster gelegen aan de Kanaalweg (nabij Goethelaan). Wonen is hier niet toegestaan.

Artikel 10 Gemengd – 3

Deze bestemming is opgenomen voor de gemengde strip op de locatie van de voormalige Wim Sonneveldschool. De bestemming zoals opgenomen in het ontwikkelingsbestemmingsplan herontwikkeling Wim Sonneveldschool is zo specifiek voor deze locatie gemaakt dat deze in dit bestemmingsplan volledig is overgenomen.

Artikel 11 Gemengd – 4

Deze bestemming is opgenomen voor de twee vlakken gelegen in het gebied Cereol. Deze bestemming zoals opgenomen in het ontwikkelingsbestemmingsplan Cereol is zo specifiek voor deze locatie gemaakt dat deze in dit bestemmingsplan volledig is overgenomen.

Artikel 12 Gemengd – 5

Deze bestemming is opgenomen voor de culturele en maatschappelijke functies in het centrum van Lunetten. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan.

Artikel 13 Gemengd – 6

Het station Lunetten, en het vergadercongrescentrum zijn opgenomen in de bestemming Gemengd –6. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan en ook geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Artikel 14 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek.

In het park ten zuiden van Lunetten is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de stadsboerderij. Bij deze voorziening is additionele horeca en detailhandel toegestaan.

Binnen de bestemming 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.

Artikel 15 Horeca

Enkele panden in het plangebied hebben alleen een horeca functie. Deze zijn specifiek bestemd. Het betreft de horecagelegenheid gelegen aan het stadstrand en het Ibishotel en een restaurant in Lunetten.

Artikel 16 Kantoor

In het plangebied zijn verschillende kantoorgebouwen aanwezig. Deze hebben een passende kantoorbestemming gekregen.

Artikel 17 Maatschappelijk – 1

Binnen deze bestemming zijn verschillende instellingen en voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij om dagopvang, een centrum voor gezondheidszorg, medische, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Daarbij is een zekere uitwisseling van functies mogelijk gemaakt. De bestaande bouwmassa's zijn in grote lijnen door middel van bebouwingspercentages en hoogtescheidingslijnen op de plankaart vastgelegd. Beperkte uitbreidingen zijn in de meeste gevallen wel mogelijk.

Artikel 18 Maatschappelijk – 2

Voor het multifunctioneel centrum gelegen in het gebied cereol is deze specifieke bestemming opgenomen. De bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan cereol is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 19 Recreatie – Volkstuin

Deze bestemming is gelegd op het volkstuinencomplex in Lunetten. Er is een bouwvlak opgenomen waar een gebouw kan worden gebouwd.

Artikel 20 Sport

De sportvoorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Voor een tweetal locaties is conform het voorheen geldende bestemmingsplan een aanduiding maatschappelijk opgenomen. Voor het zwembad Den Hommel is een aanduiding horeca opgenomen, zodat hier zelfstandige horeca is toegestaan. In Lunetten is een aanduiding horeca opgenomen op de sporthal aan het Zwarte Woud. Hier mag maximaal 126m² van de sporthal worden ingericht ten behoeve van horeca.

Additionele horeca en additionele detailhandel is bij elke sportvoorziening toegestaan.

Artikel 21 Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft bijvoorbeeld de Lessinglaan, Joseph Haydnlaan. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 22 Verkeer – Verblijfsgebied

De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer– Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 23 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Bij de bestemmingsomschrijving van Verkeer, Verkeer en verblijf en Verkeer–Railverkeer, staat onder andere de bestemming 'water'.

Langs het Merwedekanaal en de Leidsche rijn ligt een aantal woonboten in het water. Deze zijn door middel van een nadere aanduiding op de plankaart opgenomen, waarbij ook een maximum aantal is opgenomen. De tuinen en de oeverbebouwing bij de woonschepen zijn geregeld in de bestemmingsregeling van de aangrenzende gronden, PM invullen.

Kruisingen met verkeerswegen zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijving en de bestaande kruisingen zijn voorzien van een aanduiding 'brug' op de verbeelding. In de meeste andere bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Artikel 24 Wonen

Alle woningen in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Voor een toelichting op de regeling van de bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 9.4. Voor een toelichting op de regeling aan huis gebonden bedrijf wordt verwezen naar paragraaf 9.8. In Oog in Al zijn op een aantal plaatsen op de begane grond gemengde functies mogelijk. In Lunetten betreft dit één locatie.

De bestaande woningen met een kap in Lunetten hebben een bouw- en een goothoogte. Bestaande woningen met een plat dak hebben enkel een aanduiding met een maximale bouwhoogte.

Artikel 25 Wonen – Woonwagenstandplaats

De woonwagens in het plangebied krijgen een aparte bestemming. Het aantal toegestane standplaatsen wordt op de verbeelding aangegeven. Dit betreft het reeds bestaande aantal woonwagens.

Artikel 26 Leiding – Brandstof

De aanwezige brandstofleiding (aardgas) ten zuiden van de A12, wordt binnen deze dubbelbestemming beschermd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen, mits advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 27 Leiding – Hoogspanning en Artikel 28 Leiding – Water

De in het plangebied voorkomende hoogspanningleiding heeft deze dubbelbestemming gekregen (langs Kanaalweg). Ook de hoofdwaterleiding (ook langs Kanaalweg) in het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden

ingewonnen.

Artikel 29 Waarde – Archeologie

Op de verbeelding zijn de gebieden waarvan bekend is dat er (vermoedelijk) archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch monument, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden is binnen de gemeente vastgelegd in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Voor een archeologisch waardevol gebied geldt het volgende regime:

bij bouwwerken wordt de archeologie gekoppeld aan de omgevingsvergunning;

- alvorens B&W een omgevingsvergunning verlenen winnen zij advies in bij de gemeentelijk archeoloog over de gevolgen van voorgenomen werken of werkzaamheden voor het behoud van de archeologische waarden in het gebied;
- de gemeente beslist op basis van het advies of en onder welke voorwaarden de vergunning wordt verleend.

Artikel 30 Waarde – Cultuurhistorie

In de wijk Halve Maan is het herderplein gelegen. Dit Herderplein heeft cultuurhistorische waarden en krijgt daarom de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Voor een toelichting hierop zie paragraaf 4.2.3.1

In Lunetten hebben de watergangen die deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie een dubbelbestemming gekregen.

Artikel 31 Waarde – Ecologie

Ten zuiden van het plangebied is in de groenbestemming een salamanderpoel gelegen. Deze

Artikel 32 Waterstaat – Waterkering

De oostelijke kade van het Amsterdam–Rijnkanaal heeft een waterkerende functie (30 meter vanuit de beschoeiing). De kade van het merwedekanaal heeft een waterstaatswerkzone van 15 meter vanuit de beschoeiing. Om deze functie veilig te stellen, is een dubbelbestemming opgenomen.

Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de waterkering. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Deze regeling in het bestemmingsplan laat onverlet de bepalingen die gelden voor activiteiten (zoals grondroeringen) op, in of nabij waterkeringen, uit hoofde van de Keur van het betreffende waterschap of enige, andere specifieke regelgeving.

Artikel 33 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Binnen deze bestemming zijn watergangen opgenomen met een waterstaatkundige functie. Er mag alleen worden gebouwd als de belangen van de waterstaatsdoeleinden in acht worden genomen.

9.9.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 35 Algemene bouwregels

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen,

maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van werkverkeer en brandblus-voorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

Daarnaast regelt dit artikel de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

35.1 Strijdig gebruik

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbeperking en strafbeperking geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld.

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbepaling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

35.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Dit artikel regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop- nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

Binnen deze regel zijn onder andere de aanduidingen vrijwaringszone -vaarweg, brug, maatschappelijk en verkeer geregeld. Het in de bouwregels onder deze aanduidingsregels opgenomen regime geldt aanvullend op de regels onder de hoofdbestemmingen.

brug

Deze aanduiding heeft betrekking op de constructie en de overspanning van de brug.

specifieke vorm van maatschappelijk – 2

Deze aanduiding heeft betrekking op enerzijds de voorzieningen ten behoeve van de school zoals een

schoolplein en dergelijke. Anderzijds maakt deze aanduiding gebouwde constructies ten behoeve van de aanlanding van de langzaamverkeersbrug/hoofdfietsverbinding mogelijk. Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling is dat deze voorzieningen onderdeel uitmaken van het park.

specifieke vorm van verkeer – 1

Deze aanduiding heeft betrekking op ongebouwde de voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de langzaamverkeersbrug/hoofdfietsverbinding, zoals bijvoorbeeld een talud. Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling is dat deze voorzieningen onderdeel uitmaken van het park.

specifieke vorm van verkeer – 2

Binnen deze bestemming is naast de overige toegekende bestemmingen tevens de bestemming Verkeers en verblijfsgebied als bedoeld in artikel 22 van toepassing.

vrijwaringszone – vaarweg

Deze aanduiding heeft betrekking op het Amsterdam Rijnkanaal en voorziet in hoofdzaak in een regeling die de vrije doorvaart in het kanaal in hoogte en breedte dient te waarborgen.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande twee bepalingen.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

Deze wijzigingsbevoegdheid bevat de mogelijkheid om de grenzen tussen bestemmingen en grenzen van aanduidingen te verschuiven ten behoeve van technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken. Met deze wijzigingsmogelijkheid kan het plan ook in de toekomst op een goed controleerbare en doseerbare wijze flexibel worden gehouden.

Artikel 40 Overgangsrecht

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling 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, mits 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 opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht 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 eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik

niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds 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. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds 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 uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 41 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

9.10 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter bescherming van het cultuurhistorisch of ecologisch waardevol gebied is een vergunningenstelsel opgenomen. Deze gronden hebben de dubbelbestemming Waarde–Ecologie of Waarde–Cultuurhistorie gekregen. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het beschermd of waardevol stadsgezicht.

Ook zijn vergunningplichten opgenomen in de regeling van de bestemming Groen met de nadere aanduidingen ecologische verbindingzone en ecologische kerngebied. Ook in deze gevallen is er een omgevingsvergunning noodzakelijk ter bescherming van de aanwezige waarden, omdat de genoemde werkzaamheden deze waarden onherstelbaar kunnen aantasten. Het is daarom van belang om die werkzaamheden aan een vergunningsvereiste te koppelen zodat een afweging kan worden gemaakt voordat zij worden uitgevoerd.

9.11 Handhaving

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.

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 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.

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 aan-huis-verbonden bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning 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 ten minste ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 afhaalzaak:

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/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.

1.9 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.

1.10 antennedrager:

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs) woning.

1.17 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.19 besluit Hogere waarde:

besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.20 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. 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.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPOOGINALLUNETTEN-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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.

1.26 bijzondere bouwlaag:

- a. een bouwlaag die aan de voorzijde en/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, het geheel of gedeeltelijk 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 (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of 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 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 brutovloeroppervlak (bvo):

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.35 caravan:

een caravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

1.36 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.37 culturele voorzieningen:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.38 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.39 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.41 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.42 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 hobbykas:

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.45 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 en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.46 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.51 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.

1.52 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

1.53 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.

1.54 Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.55 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.57 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.58 niet-permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

1.59 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.

1.60 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.61 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 onderbouw:

een kelder of een souterrain.

1.63 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.64 permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

1.65 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.

1.66 plan:

het bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPOOGINALLUNETTEN-ON01 van de gemeente Utrecht.

1.67 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.68 pleziervaartuig:

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een surfplank.

1.69 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.70 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.71 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde uitsluitend ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.72 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.

1.73 speelautomatenhal:

een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeentebblad 1989, nr. 10).

1.74 stacaravan:

een caravan die als een bouwwerk in de zin van de Woningwet valt aan te merken.

1.75 station:

alle voorzieningen die het mogelijk maken dat reizigers gebruik maken van de trein. Deze voorzieningen bestaan uit de spoorwegwerken alsmede toegangen, perrons, sporen, wachruimten, voorzieningen voor service- en verkoop, stalling en andere voor stationsdoeleinden gebruikte bouwwerken. Tevens kunnen bouwwerken voor het onderbrengen van ETS worden gebouwd.

1.76 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.

1.77 vergader- en congresfaciliteiten:

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

1.78 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.79 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.80 volkstuinen:

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.81 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.82 voorgevelrooilijn:

De lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.83 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.

1.84 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.85 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.

1.86 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.87 woonlaag:

een bouwlaag die uitsluitend voor bewoning is bestemd.

1.88 woonschip:

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning.

1.89 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.90 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.

1.91 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.92 zomerseizoen:

de periode van 1 april tot en met 31 oktober van een jaar.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een 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.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kwekerij, hoveniersbedrijf' de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij, hoveniersbedrijf met daaraan ondergeschikt een houtverwerkend bedrijf;
- b. één bedrijfswoning;
- c. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
 2. verkoop van zelfgemaakte, –bewerkte, –gekweekte of –geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. natuur- en landschapsbeheer;
- d. water, waterbeheer en waterberging;
- e. wandelpaden;
- f. de bij de bestemming behorende tuinen, erven en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een schuilhut en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen, exclusief aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de inhoud van de bestaande bedrijfswoning meer is dan 600 m³ dan geldt dit meerdere als maximale inhoudsmaat.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- of perceelafscheidingsen welke maximaal 1 meter mogen bedragen;
- b. erf- of perceelafscheidingsen gebouwd binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn mogen een bouwhoogte hebben van 2 meter;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. handhaving van de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor de opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;

In afwijking van het bepaalde genoemd in artikel 36 wordt niet verstaan onder strijdig gebruik het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan tijdens het zomerseizoen;
2. maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf zijn toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, tot en met milieucategorie A en B1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
- b. bedrijven tot en met milieucategorie B2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal toegestaan bedrijf tot en met milieucategorie B2'.
- c. bedrijven tot en met milieucategorie C, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal toegestaan bedrijf tot en met milieucategorie B2'.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf/afvalverwerkingsstation' tevens voor een specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf/afvalverwerkingsstation in milieucategorie 3.1;
- e. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' voor een garagebedrijf behorend tot maximaal categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging.
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen', een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;
- g. tevens voor dienstverlening ter plaatse van de locaties aan het Zwarte woud 228 en 234;
- h. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met in achtname van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20 m² per bouwperceel.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. Het onder a. gestelde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;

- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. nrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde vermeld in artikel 4.1 onder a, door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zijn vermeld en/of één categorie hoger dan in artikel 4.1 onder a vermeld, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zoals in artikel 4.1 onder a. vermeld.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het onder lid a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medische en paramedische voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca -1', horeca categorie B, C, en D1 /D2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden bedrijf of een bed & breakfast;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, (gebouwde) parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

h. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel;

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende

- bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
 - c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
 - d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied;
 - e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
 - f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

6.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van het brutovloeroppervlak van de woning in gebruik houdt voor wonen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte van het gebouw bedraagt 6 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,20 meter bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 Gemengd – 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven behorend tot milieucategorie A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven functiemenging;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf of bed & breakfast, vanaf de tweede bouwlaag, waarbij toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- c. dienstverlening;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1' voor maatschappelijke voorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2', voor een horeca-inrichting behorend tot categorie D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-3', voor maximaal twee horeca-inrichtingen behorend tot categorie C of D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij per vestiging maximaal 200 m² brutovloeroppervlak is toegestaan;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-4', voor maximaal één horeca-inrichting behorend tot categorie B, C of D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij per vestiging maximaal 150 m² brutovloeroppervlak is toegestaan;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. nrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij

de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;

- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

8.4.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

8.4.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde vermeld in artikel 8.1 onder a, door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zijn vermeld en/of één categorie hoger dan in artikel 8.1 onder a vermeld, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zoals in artikel 8.1 onder a vermeld.
- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde vermeld in lid 8.4.2 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 9 Gemengd – 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot milieucategorie A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven functiemenging;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' voor kantoor;

- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. nrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde vermeld in artikel 9.1 onder a, door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zijn vermeld en/of één categorie hoger dan in artikel 9.1 onder a vermeld, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zoals in artikel 9.1 onder a vermeld.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 10 Gemengd – 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en per eenheid tot een maximum brutovloeroppervlakte van 1.450 m²;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf en/of bed & breakfast, uitsluitend op de tweede bouwlaag, waarbij toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- c. een ondergrondse parkeergarage met ondergrondse bergingsruimten;
- d. één horecavestiging behorend tot categorie D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten tot een maximaal brutovloeroppervlak van 200 m², uitsluitend op de begane grond;
- e. dienstverlening tot een maximaal brutovloeroppervlak van 1000 m², uitsluitend op de begane grond;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1', tevens voor de laad- en loszone;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd- 2', tevens voor de in- en uitrit van de parkeergarage;
- h. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

- a. ondergrondse parkeervoorzieningen, inclusief bergruimte;
- b. andere gebouwen dan onder a. genoemd, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van lid c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. in afwijking van lid c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' de maximale bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

10.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

lid 10.3.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 11 Gemengd – 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca behorend tot de categorie B, C of D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sport;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen;

- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 3 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 12 Gemengd – 5

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

12.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 12.4 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 13 Gemengd – 6

De voor Gemengd – 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stationsvoorzieningen en halteplaatsen;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. één centrum voor vergader- en congresfaciliteiten;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. onderdoorgangen ten behoeve van langzaam verkeer;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, en kunstwerken.

13.1 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

13.1.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer;

Artikel 14 Groen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. balkons ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon';
- g. een ontsluitingsroute ter hoogte van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen – doorgang';
- h. tuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen –tuin';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen –stadsboerderij', tevens voor een stadsboerderij met bijbehorende voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – skatebaan', tevens voor een skatebaan;
- k. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- l. (oever) gebruik ten behoeve van woonschepen uitsluitend grenzend aan de aanduiding zoals bedoeld in sub 23.1;
- m. ontsluitingen ten behoeve van onderhoud aan de aan deze bestemming grenzende railverkeersvoorzieningen;
- n. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

14.2.1 gebouwen

Uitsluitend gebouwen in de vorm van een berging ten behoeve van woonschepen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. de hoogte het gebouw ten behoeve van een woonschip maximaal 2,20 meter bedraagt en de maximale oppervlakte 6 m² bedraagt;
- b. het gebouw voor het woonschip moeten worden geplaatst.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. balkons ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' zijn toegestaan over een breedte van maximaal 75% per perceel van de gevel van de aangrenzende woonbebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – tuin' geen bebouwing toegestaan met uitzondering van een keerwand met gebouwde erfafscheidingsmuren. De hoogte van deze bebouwing bedraagt maximaal de hoogte van het aangrenzende groengebied. De tuin ligt minimaal één meter verdiept ten opzichte van de Verlengde Mozartlaan.
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. het gestelde onder a. geldt niet voor geluidschermen;

14.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter hoogte van het stadsstrand mogen de in 14.1 bedoelde gronden niet gebruikt worden ten behoeve van afmeervoorzieningen voor (recreatie) vaartuigen;
- b. Binnen deze bestemming zijn fietsstallingen niet toegestaan.
- c. Onder oevergebruik voor woonschepen wordt het gebruik als tuin verstaan. Tuinen aan eenzelfde oeverdeel moeten op gelijke afstand zijn gelegen van de openbare weg of voetpad.

Artikel 15 Horeca

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavestigingen tot en met categorie...van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. wonen vanaf de tweede bouwlaag en hoger, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b., ter plaatse van de aanduiding 'hotel', uitsluitend voor een hotel;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' uitsluitend voor één horecavestiging behorend tot de categorie D1 of D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 6' uitsluitend voor één horecavestiging behorend tot de categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

15.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' mag de totale oppervlakte van de gebouwen maximaal 200 m² bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing en terrasruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede inpassing in het landschap ter plaatse;
- c. de veiligheid van de scheepvaart;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 15.2.1 onder b voor de realisering ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding hoogteaccent-1' van een hoogte-accents van maximaal 12 meter, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

15.5 Specifieke bouwregel

Bouwen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' is uitsluitend toegestaan na vooraf ingewonnen advies van Rijkswaterstaat vanwege de noodzakelijke bescherming van de belangen van de waterkeringen en de vaarweg.

15.6 Specifieke gebruiksregels

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' in elk geval gerekend het gebruik van de ruimte buiten de bebouwing ten behoeve van muziek die wordt versterkt door middel van een geluidinstallatie.

Artikel 16 Kantoor

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

16.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 17 Maatschappelijk – 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor sportvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk–schooltuinen', voor schoolwerktuinen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk– verslavingskliniek' uitsluitend voor een verslavingskliniek;
- e. een langzaamverkeersverbinding met de daarbij behorende kunstwerken, taluds, trappartijen en voorzieningen bij de Johan Wagenaarskade;
- f. water, waterbeheer, waterberging en voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en (speel)terreinen.

17.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

17.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. de maximale bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'brug' met maximaal 1 meter worden overschreden ten behoeve van herkwerken en balustrades ten behoeve van een langzaamverkeersbrug;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 18 Maatschappelijk – 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, inclusief additionele horeca;
- b. culturele voorzieningen, inclusief additionele horeca;

- c. horeca in de categorie B, C en D1/D2 tot een maximum van 275 m² brutovloeroppervlak;
- d. sportvoorzieningen;
- e. kantoren en dienstverlening tot een gezamenlijk maximum van 900 m² brutovloeroppervlak;
- f. de bij de bestemming behorende, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

18.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Omgevingsvergunning buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a voor het bouwen ondergeschikte bouwwerken buiten het bouwvlak, mits niet meer dan 25% van het buiten het bouwvlak gelegen terrein wordt bebouwd en mits er geen bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard en de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt.

Artikel 19 Recreatie – Volkstuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. water, waterbeheer en waterberging,
- d. bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

19.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- d. per volkstuin mogen gebouwen worden gebouwd waarvan het totale oppervlak maximaal 15% van het oppervlak van de volkstuin bedraagt, echter tot een maximum van 40 m², en met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de

- voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van speelobjecten, palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
 - c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en beeldende kunstwerken.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor nachtverblijf.

Artikel 20 Sport

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 3' tevens voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grondlaag en eerste verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 7' tevens voor zelfstandige horeca behorend tot de categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 8' tevens voor zelfstandige horeca behorend tot de categorie B, C of D1/D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten met een maximum brutovloeroppervlak van 126 m²;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

20.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel en met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingspalen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter en voor lichtmasten niet meer dan 18 meter bedragen;
- d. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;

- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen bestaande uit maximaal twee keer één rijstrook, in- en uitvoegstroken daar niet bij inbegrepen
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

21.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

21.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 22 Verkeer – Verblijfsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'autoboxen' voor autoboxen;
- h. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, pleinen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, terrassen ten behoeve van naastgelegen horeca gelegen hoek Kanaalweg/Everard Meijsterlaan, voet- en fietspaden, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

22.2.1 Gebouwen

- a. bestaande ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 2 meter;

- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- d. het onder b. bepaalde geldt niet voor autoboxen zoals bedoeld onder lid 20.1 onder g. De maximale bouwhoogte van deze autoboxen mag, in afwijking van het bepaalde genoemd onder c., 3 meter bedragen.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 onder b en artikel 22.2 onder b voor:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m².
- b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' voor ligplaatsen voor woonschepen met niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal;
- f. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken, steigers en kademuren.

23.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

23.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'woonschepenligplaats' van de verbeelding wordt verwijderd;
- b. de aanduiding 'woonschepenligplaats' aan de verbeelding wordt toegevoegd samen met het aantal toegelaten woonschepen;
- c. het op de verbeelding aangegeven aantal toegelaten woonschepen in een functievlak te wijzigen dan wel het functievlak te wijzigen

een en ander onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige inpassing van het woonschip verbetert en dit uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' tevens voor gemengde doeleinden in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoren, dienstverlening en

bedrijven behorend tot categorie A of B1 van de Lijst van bedrijven functiemenging, uitsluitend op de begane grond;

- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 4' tevens voor gemengde doeleinden in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoren, dienstverlening en bedrijven behorend tot categorie A of B1 van de Lijst van bedrijven functiemenging en detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', voor een ondergrondse parkeergarage met berguimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 9', voor horeca behorend tot categorie D1, D2 en C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond met een brutovloeroppervlak van maximaal 450 m² ;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2' voor kleinschalige kantoren met een maximum brutovloeroppervlak van in totaal 650 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 3' tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- i. water, waterberging;
- j. de bij de bestemming behorende bestaande (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

24.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

24.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage mag niet worden overschreden. Indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bouw- en gothoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse op de verbeelding aangegeven 'maximum bouw- en gothoogte';
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag de bouwhoogte worden overschreden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4' door een extra bouwlaag mits deze niet hoger is dan 3 meter en tenminste 4 meter terugligt ten opzichte van de daaronder gelegen bouwlaag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijzondere bouwlaag' mag de bouwhoogte als bedoeld in sub d., maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een bijzondere bouwlaag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijzondere bouwlaag' mag de bouwhoogte als bedoeld onder sub d., worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag indien:
 - 1. de bouwhoogte als bedoeld in sub d. met niet meer dan 4 meter wordt overschreden;
 - 2. de bouwlaag niet meer dan 60% van de onderliggende bouwlaag beslaat, en
 - 3. de extra bouwlaag niet aan de zijde van de Verlengde Mozartlaan wordt gesitueerd.
- h. in afwijking van lid d. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 meter;
- i. in afwijking van lid d. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' de maximale bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-doorgang' moet een ontsluiting van het achter het bouwblok gelegen binnenterrein en de bestaande (ondergrondse) gebouwde parkeervoorziening aanwezig zijn, waarvan de breedte van de ontsluiting tenminste 5 meter bedraagt, waarbij geldt dat de gronden van de ontsluitingsroute onbebouwd moeten blijven.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' mag de bouwhoogte als bedoeld onder sub. d worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag, indien het wordt uitgevoerd met een dwarskap
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 6' mag de bouwhoogte als bedoeld onder sub. d worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een uitbreiding dakopbouw.

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 7' mag de bouwhoogte als bedoeld onder sub. d worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een derde terugliggende bouwlaag, indien:
 - 1. de opbouw 1.50 meter terug liggend is zowel aan de voor- als aan de achterzijde;
 - 2. de locatie aan de Vaalserberg 7 laag gezien wordt vanaf de Vaalserberg;
- o. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m n. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen; de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 8' is in afwijking van het bepaalde onder a. een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan voor een perceels- of erfafscheiding;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van het bepaalde onder a. en b. mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken in de omvang zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht toegestaan.
- b. Voor gebouwen die als monument zijn aangewezen, geldt dat de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder a. alleen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a. mag de bouwgrens aan de voorgevel van de woning worden overschreden ten behoeve van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers met dien verstande dat:
 - 1. alleen erkers mogen worden gebouwd indien in de rij woningen reeds erkers aanwezig zijn op het tijdstip van vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 2. de bouwgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
 - 3. de hoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
 - 4. de breedte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3,5 meter per woning;
- d. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m c mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

24.3 Specifieke bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' en bij de 'specifieke bouwaanduiding – balkon' bij een omgevingsvergunning de bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak Wonen overschrijden ten behoeve van het realiseren van balkons, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. de vrije hoogte tot aan het maaiveld niet meer dan 2,6 meter bedraagt.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare

ruimte;

- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

24.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 24.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 25 Wonen – Woonwagenstandplaats

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen – Woonwagenstandplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens, inclusief sanitaire voorzieningen,
- b. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of een bed & breakfast;
- c. de bij de bestemming behorende ongebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

25.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

25.2.1 Gebouwen

Voor woonwagens en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, waaronder sanitaire voorzieningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'standplaatsen' is aangegeven;
- b. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woonwagen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de woonwagen;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- d. per standplaats mag niet meer dan 60% worden bebouwd, inclusief bijbehorende bouwwerken, waaronder sanitaire voorzieningen, tot een maximum van 135 m² per standplaats.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen; de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van het bepaalde onder a en b mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

25.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.3 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 26 Leiding – Brandstof

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Brandstof aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse brandstoftransportleiding met een diameter van ten hoogste 219 mm en een druk van ten hoogste 80 bar en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-brandstof';
- b. een belemmeringenstrook met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartleiding van de leiding.

26.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies

wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 27 Leiding – Hoogspanning

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 50 kV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanning' en een belemmeringenstrook ter breedte van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

27.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 27.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 28 Leiding – Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Water aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor een ondergrondse hoofdwaterleiding.

28.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 28.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 29 Waarde – Archeologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

29.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 30 Waarde – Cultuurhistorie

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde.

30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning is voor de volgende werken vereist:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, pleinen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 3. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
- b. De omgevingsvergunningplicht als bedoeld in lid 30.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.2 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden.

Artikel 31 Waarde – Ecologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Ecologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan het ecologische kerngebied en de ecologische verbindingzones verbonden ecologische waarden.

31.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is vereist voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het kappen van bomen;
 6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 7. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 8. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 9. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 31.2 onder a geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 31.2 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 32 Waterstaat – Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

32.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

32.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 32.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Artikel 33 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) primair bestemd voor de waterhuishouding en het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

33.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 33.1 bedoelde primaire dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaalmeter;
- c. ten behoeve van de andere daar voorkomende gronden aangewezen bestemming mag met inachtneming van de voor die bestemming geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd indien het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt vergroot.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33.2 voor het bouwen en/of vergroten van bouwwerken volgens de bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de bestemming, gehoord de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbelregel

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.

Artikel 35 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ongeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde vermeld onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

36.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

36.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

37.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen 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.

37.2 brug

37.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd voor een brug en een aanlanding van die brug ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding/hoofd fietsverbinding met de daarbij behorende kunstwerken, voorzieningen, inclusief taluds en trappartijen;

37.2.2 Bouwregels

In aanvulling van de andere op deze gronden liggende bestemmingen mogen binnen aanduiding bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. steunpunten van de brug op minimaal 10 meter van de oever van het kanaal dienen te staan;
- b. de hoogte van de bouwconstructie van de brug bedraagt maximaal 40 meter vanaf het wegdek van de brug;
- c. de breedte van het brugdek bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de breedte van het langzaamverkeersverbinding/hoofdfietsverbinding bedraagt maximaal 7 meter;
- e. De minimale doorvaarbreedte dient 100 meter te zijn (brug overspant het kanaal in één keer);
- f. De onderzijde van de brug dient op elk punt van de doorvaartbreedte + 8,90 meter ten opzicht van NAP te zijn.

37.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 37.2.2 onder b en toestaan dat de bouwconstructie van de brug maximaal 80 meter vanaf het wegdek van de brug bedraagt, in geval een dergelijke hoogte noodzakelijk is vanwege een andere brugvorm dan een boogbrug.

37.3 specifieke vorm van maatschappelijk – 2

37.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen bestemming Maatschappelijk als bedoeld in artikel 17, zoals speelterreinen almede voor een aanlanding van een brug, een langzaamverkeersverbinding met de daarbij behorende kunstwerken, taluds, trappartijen en voorzieningen;

37.3.2 Bouwregels

- a. Binnen deze aanduiding is een fietsenstalling als onderdeel van de aanlanding toegestaan;
- b. binnen deze aanduiding is het toegestaan gebouwde voorzieningen in de vorm van kunstwerken ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding/hoofdfietsverbinding op te richten met een maximale hoogte van 6 meter;
- c. de breedte van de langzaamverkeersverbinding/hoofdfietsverbinding bedraagt maximaal 7 meter.
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van hekwerken, balustrades en erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1,20 meter hoog mogen zijn;
- e. in afwijking van het gestelde onder d. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

37.4 specifieke vorm van verkeer – 1

Ter plaatse van de specifieke vorm van verkeer – 1 zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd voor een aanlanding van een brug, een langzaamverkeersverbinding/- hoofdfietsverbinding met de daarbij behorende, taluds, trappartijen en voorzieningen;

37.4.1 Bouwregels

In aanvulling van de andere op deze gronden liggende bestemmingen mogen binnen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1' voorzieningen ten dienste van een langzaamverkeersverbinding worden getroffen met dien verstande dat:

- a. de voorzieningen uitsluitend mogen bestaan uit verhardingen, taluds, grondkeringen, hekwerken en trappartijen;
- b. de breedte van de langzaamverkeersverbinding bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van hekwerken, balustrades en erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1,20 meter hoog mogen zijn;
- d. in afwijking van het gestelde onder c. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

37.5 specifieke vorm van verkeer – 2

Ter plaatse van de specifieke vorm van verkeer – 2 zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd voor verkeer en verblijf als bedoeld in 22 van dit bestemmingsplan.

37.6 vrijwaringszone – vaarweg

37.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' dienen de gronden in het kader van de nautische belangen van de vaarweg vrij gehouden te worden van bebouwing en opslag.

37.6.2 Bouwregels

Bouwen en opslag binnen deze aanduiding is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken die worden gebouwd welke direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen aan de nabij gelegen vaarweg, alsmede voor het creëren van een optimale nautische omgeving.

37.6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het vaarverkeer, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 37.6.2, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming en/of aanduiding nadat de vaarwegbeheerder terzake is gehoord.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits 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 gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. het bepaalde 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.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 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, 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

40.2 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 hervatte;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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.

Toepassing Lijst van Bedrijven "functiemenging"

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 Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De LvB 'functiemenging' 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 LvB 'functiemenging') 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 LvB 'functiemenging' 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 de LvB 'functiemenging' 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 in pandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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 genoemde 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 Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Categorie C Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.</p>

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' niet zijn genoemd, 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.

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke 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		
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 m ²	B1
014	016	4	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacao- en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	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 ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkkabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkkabrieken	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	Aardewerkkabrieken:	
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 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1 a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- 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 m ²	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 m ²	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 dranken	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 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	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 m ²	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	Wasverzendinginrichtingen	B1

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' 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 beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen 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. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie A1	discotheek, bar-dancing
Categorie A2	zaalverhuur
Categorie B	café, bar, brasserie
Categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
Categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
Categorie D2	luchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

Onderscheid café-disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Onderscheid cafetaria-snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Detailhandel met horeca

In de detailhandel is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Hierbij moet worden gedacht aan een winkel waar een klein deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt voor het nuttigen van ter plaatse bereide en verkochte etenswaren. Om dit te kunnen faciliteren is bij de bestemming detailhandel in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan ondergeschikte horeca mogelijk wordt gemaakt, onder de volgende voorwaarden:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- voor winkels tot 1.000 m² bvo geldt in principe een maximale ratio tussen horeca en publiekstoegankelijke winkelvloeroppervlak van 30:70 en er moet een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden; het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht;
- voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
- de vestiging moet zich houden aan de algemene gehanteerde winkeltijden.

Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties. Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie 'horeca' begrepen, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling waar sprake is van sociaal-culturele, maatschappelijke, en (sportief-) 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:

- 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. Daar bij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen;
- de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet ondersteunen. Ondersteunend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie absoluut als maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in vierkante meters worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting;
- de horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk los van de hoofdfunctie. Wanneer 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 die vallen onder de horecacategorieën.

Coffeeshops

Coffeeshops worden gereguleerd middels de Algemene Politieverordening (APV). In de Lijst van Horeca-activiteiten vallen coffeeshops in de horecacategorie D. In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid.

Lijst van Horeca-activiteiten

Voor de toepassing van deze Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen: een bedrijf of instelling waar

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;
2. bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
A1	discotheek bar-dancing	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 (alcoholhoudende) 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.

A2	zaalverhuur	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren.
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend. Het accent ligt op de verstrekking van drank.
C	cafeteria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. H Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren.
D1	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Geen dansen na restauranttijden. Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse.
D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar koffie-/theehuis	Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Tevens horeca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

