

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1

Vastgesteld, maart 2025



**TAM-omgevingsplan
Merwedekanaalzone deelgebied 6
fase 1**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Werking van dit plan	3
Hoofdstuk 2	Functies	5
Artikel 2	Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6	5
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	15

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.TAMMERWEDEDG6FASE1-VA01.

1.2 Wijziging omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in dit plan gaan voor op de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan die binnen het werkingsgebied van dit plan gelden, met inbegrip van de plankaart (verbeelding) bij die regels in het tijdelijke deel.

1.3 Afstemmings met het omgevingsplan

1. De regels in Hoofdstuk 2 van dit plan zijn functie- en bouwregels in de zin van het omgevingsplan.
2. De functieregels van dit plan treden binnen het werkingsgebied van dit plan in de plaats van de functieregels van het omgevingsplan.

1.4 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
 - a. plan: Het TAM-omgevingsplan NL.IMRO.0344.TAMMERWEDEDG6FASE1-VA01 dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.TAMMERWEDEDG6FASE1-VA01.
 - b. Besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan: Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.TAMMERWEDEDG6FASE1-VA01.
 - c. Omgevingsplan: Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
 - d. Gevoelige functie: Scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
 - e. (zeer) Kwetsbare functies: (zeer) Kwetsbare functies als genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
 - f. Incidentele parkeerplaatsen: Parkeren voor deelauto's, mindervaliden, en laden en lossen, gemotoriseerd verkeer zoals hulpdiensten, afvaldiensten, verhuurwagens en Licht Elektrische Voertuigen (LEV's),
 - g. Nieuwe activiteiten: Activiteiten die niet vallen onder de categorie 'bestaande activiteiten' zoals vastgelegd in artikel 2.2.1.
 - h. Activiteiten Transformatie: Activiteiten die vallen onder regel 2.2.2.
 - i. Hoogteaccent: Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing.
 - j. Publieke voorzieningen: Verhaalsplichtige kostensoorten die zijn aangewezen in het Omgevingsbesluit(Ob) (artikel 8.15 en tabel A van bijlage IV Ob).
 - k. Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone; Het gebied dat geografisch wordt begrensd door de Europalaan, Beneluxlaan, het Merwedekanaal en Rijksweg A12.
 - l. Stadsverzorgende bedrijven: Bedrijven die goederen en diensten leveren aan inwoners, bedrijven en instellingen binnen de stad. Deze functie is nodig om als stad te blijven functioneren, bijvoorbeeld productie- reparatie- en (stads)logistieke bedrijven zoals de loodgieter, meubelmaker, bakker, aannemer.
 - m. Bestaand gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of het feitelijke legale gebruik, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden, tijdelijk vergund gebruik uitgezonderd.
 - n. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die legaal zijn gebouwd of die nog niet zijn gebouwd

maar waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden.

2. Voor de uitleg van dit plan is de begripsbepaling in dit lid van toepassing, ook als die bepaling afwijkt van artikel 1.1 van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' zijn bedoeld om te transformeren naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen, werken, voorzieningen, groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer. De leden 2.2 tot en met lid 2.8 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

Op een locatie met de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' zijn de volgende bestaande activiteiten toegestaan met inachtneming van de in lid 2.4 gestelde regel.

2.2.1 Bestaande activiteiten

- a. Bestaande bedrijfsactiviteiten.
- b. Bestaande overige activiteiten.
- c. Bij de activiteiten a en b behorende bestaande voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging, tuinen en erven.
- d. Gebouwde parkeervoorzieningen voor de auto waarbij geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwde parkeergebouwen ter plaatse van de functie aanduiding 'parkeergarage' waarbij geldt dat het bestaande aantal parkeerplaatsen in de parkeervoorzieningen minimaal in stand wordt gehouden.
- e. Parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.
- f. Bestaande activiteiten mogen niet meer worden hervat als ze gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer hebben plaatsgevonden.
- g. De regels van artikel 6.22 en 6.23 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing.

2.2.2 Activiteiten transformatie

Op een locatie met de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' zijn de volgende nieuwe activiteiten met inachtneming van de in de leden 2.4, 2.5 en 2.8 gestelde regels toegestaan:

- a. Wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen, waarbij geldt dat er maximaal 2.050 woningen toegestaan zijn.
- b. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij geldt dat er na transformatie van het gehele plangebied, maximaal 7.800 m² bedrijfsvloeroppervlak is toegestaan.
- c. Commerciële functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, en horeca in de categorie D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij voor detailhandel in dagelijkse goederen maximaal 1.400 m² bedrijfsvloeroppervlak is toegelaten, waarvan maximaal 1.200 m² bedrijfsvloeroppervlak voor ten hoogste één supermarkt, en maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak voor overige detailhandel in dagelijkse goederen, voor dienstverlening maximaal 335 m² bedrijfsvloeroppervlak, voor horeca maximaal 335 m² bedrijfsvloeroppervlak, en voor detailhandel in niet dagelijkse goederen maximaal 180 m² bedrijfsvloeroppervlak is toegelaten.
- d. Bedrijfsactiviteiten van bedrijven in de categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving, en creatieve bedrijven, waarbij geldt dat er na transformatie van het gehele plangebied, tezamen met de bestaande bedrijfsactiviteiten in totaal maximaal 17.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte is toegelaten, met dien verstande dat het maximum van 17.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte niet geldt als een bestaande bedrijfsactiviteit wordt gewijzigd in een bedrijfsactiviteit in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving of een creatief bedrijf.
- e. Activiteiten die horen bij de activiteiten genoemd onder a tot en met d, zoals het realiseren, inrichten, gebruiken en in stand houden van, tuinen, erven, daktuinen, dakterrassen, openbare ruimte voor incidentele ongebouwde parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, voorzieningen voor de in- en uitlaat van oppervlaktewater, toegangspaden, en een ontsluiting van de gebouwde parkeervoorziening bij Eendrachtlaan 10.
- f. Ontsluitingswegen voor de auto ter hoogte van de Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan en Winthontlaan.

- g. Parkeerplaatsen voor de auto waarbij geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functie aanduiding 'parkeergarage' onder de voorwaarde dat de parkeerplaatsen uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking wordt gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone toegelaten functies of partijen, met dien verstande dat voor de periode dat de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen nog niet gebruikt kunnen worden om de met nieuwe activiteiten samenhangende parkeerbehoefte te lenigen, het is toegestaan tijdelijk maaiveldparkeervoorzieningen te realiseren binnen de functie-aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-5'.

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges;
3. het vestigen van gevoelige functies binnen de aanduiding 'overige zone gebied A' op de verbeelding;
4. Het realiseren, gebruiken en instandhouden van parkeerplaatsen die niet voldoen aan de regels onder 2.2.2 onder g, en 2.5.4;
5. Het realiseren en gebruiken van terrassen bij horecagelegenheden.

2.4 Nieuwe activiteiten en activiteiten Transformatie alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning nieuwe activiteiten te starten of te veranderen.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten en voorzieningen die in de regel onder 2.2.2 worden genoemd en die niet in strijd zijn met de regels in lid 2.3 en bovendien voldaan wordt aan de beoordelingsregels in lid 2.5 en de regels in lid 2.8.
3. Burgemeester en wethouders houden bij de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van de regel onder 2.2.2 en lid 2.5 rekening met eerder verleende omgevingsvergunningen.

2.5 Voorwaarden voor een vergunning

1. Burgemeester en wethouders stellen Beleidsregels Uitvoering programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1 vast om de beoordelingscriteria die in lid 2.5 worden opgesomd in te vullen of te verduidelijken.
2. Voor zover over het betreffende beoordelingscriterium beleidsregels zijn gesteld, beoordelen burgemeester en wethouders aan de hand van de Beleidsregels Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1 of aan de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden of een aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwe activiteiten en bouwen voldoet aan de beoordelingscriteria.
3. Als ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het betreffende (deel)gebied nog geen beleidsregels - een Beeldkwaliteitsplan daaronder begrepen - zijn vastgesteld, wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 2 pas verleend nadat burgemeester en wethouders of de gemeenteraad in geval van een Beeldkwaliteitsplan, beleidsregels hebben vastgesteld.

2.5.1 Beoordelingsregels bouwen

Bestaande activiteiten

1. Het bouwen van nieuwe gebouwen ten dienste van toegelaten en/of overige bestaande activiteiten zoals bedoeld in 2.2.1 onder a en b, is niet toegestaan.
2. Het uitbreiden van bestaande gebouwen ten dienste van toegelaten en/of overige bestaande activiteiten zoals bedoeld in 2.2.1 onder a en b, is niet toegestaan.
3. In afwijking van de regels onder 1 en 2 geldt, naast de regel in 4.34 van het omgevingsplan, voor het bouwen van overige bouwwerken:
 - a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.
 - b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
 - c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.

Activiteiten Transformatiegebied

4. De vergunningplicht voor het bouwen zoals opgenomen in artikel 4.5 lid 1 omgevingsplan, geldt niet voor de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6'. Daarvoor geldt de

vergunningplicht als bedoeld in artikel 2.4 van dit plan. Onderstaande beoordelingscriteria gelden in aanvulling op de regels en beoordelingscriteria van paragraaf 4.1.2, artikel 4.5 lid 2 en afdeling 4.2, met uitzondering van subparagraaf 4.2.1.2, van het omgevingsplan.

5. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
6. De gebouwen in de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' hebben in totaal een maximum bruto vloeroppervlak van 195.000 m² exclusief ondergronds programma, half verdiept programma, de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen en exclusief 4.000 m² van het bedrijfsgebouw Eendrachtlaan 100-260.
7. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan in 'tabel 2 maximale bouwhoogten' onder 'bouwhoogte' in de op de verbeelding aangegeven zone.
8. In aanvulling op de regel onder 7 zijn hoogteaccenten toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - a. De maximale bouwhoogte voor gebouwen in de betreffende zone niet meer bedraagt dan in tabel 2 voor 'bouwhoogte hoogteaccenten' is aangegeven;
 - b. De oppervlakte van een hoogteaccent vanaf een hoogte van 20 meter, maximaal 750 m² bedraagt (exclusief buitenruimten).

Tabel 2 Maximale bouwhoogten

Zone	Bouwhoogte	Bouwhoogte hoogteaccenten
Overige zone - zone 1	25	31
Overige zone - zone 2	31	43
Overige zone - zone 3	37	55

9. In aanvulling op de regel onder 7 en 8 is in 'Overige zone - zone 3', ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1', één hoogteaccent toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 70 meter. Voor de hoogteaccenten als genoemd in de regel onder 8, 9 en 10 geldt dat deze worden ingepast met goede stedenbouwkundige kwaliteit. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
10. In afwijking van de regel onder 7 en 8 geldt dat als op de verbeelding een maximale bouwhoogte is aangegeven, deze bouwhoogte als maximum geldt. Deze bouwhoogte mag worden overschreden door ten hoogste één hoogteaccent met een bouwhoogte van maximaal 43 meter.
11. Er is bovendien sprake van goede stedenbouwkundige kwaliteit met een goede maatvoering, doordachte opbouw en positionering van gebouwen. Er is sprake van voldoende ruimte voor een groene inrichting van het plangebied, met een goed gebruik van de openbare ruimten, groene daken en voor maatregelen in verband met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen. Woongebouwen hebben een goede woonkwaliteit en bevorderen gemeenschapszin. Het beschikbare metrage genoemd in regel 6 wordt evenwichtig toegekend aan de functie. Straatbreedtes en de hoogte en bijbehorende breedte van aangrenzende gebouwen zijn een essentiële factor. Straten hebben een goede hoogte-breedteverhouding voor een goede kwalitatieve stedenbouwkundige opzet en om ongewenste donkere straten voorkomen. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'. De beleidsregels zien ook op de verdeling, reservering en monitoring van het beschikbare ontwikkelprogramma.*
12. Het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen aan de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels (Beeldkwaliteitsplan).*
13. Een gebouw levert een bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen van de klimaatverandering, een efficiënt energiegebruik, duurzaamheid, circulariteit, voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op de gebouwen. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
14. Groene daken worden zodanig ingericht en in stand gehouden dat zij kunnen fungeren als leefgebied voor planten en dieren.
15. Voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk zijn alleen toegestaan als zij passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is.
16. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -1' wordt bij de situering van bebouwing rekening gehouden met voldoende ruimte voor het maken van een oost-westroute voor langzaam verkeer. *Of sprake is van voldoende ruimte wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
17. Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt, naast de regel in 4.34 van het omgevingsplan:
 - a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.
 - b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

- c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.
18. Nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen en voorzieningen voor afval worden zorgvuldig inpandig ingepast. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*

2.5.2 Beoordelingsregels woningbouw

1. Het minimum percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en middenkoopwoningen bedraagt per aanvraag omgevingsvergunning, minimaal 40%, respectievelijk minimaal 17%, en respectievelijk maximaal 13%.
2. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren met een ander percentage dan genoemd onder 1.
3. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning met een woningprogramma met een ander percentage mits op een andere wijze in de behoefte voor de doelgroep wordt voorzien, waarbij in de eindsituatie een percentage van minimaal 34% geldt voor sociale huurwoningen en minimaal 30% voor middenhuur en middenkoopwoningen tezamen. Een omgevingsvergunning voor een lager percentage sociale en middenhuurwoningen is daarnaast uitsluitend mogelijk indien het initiatief voorziet in een meerwaarde voor het werkingsgebied. *Wanneer sprake is van een meerwaarde is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
4. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.
5. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt. Als bij het initiatief of aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1, sprake is van erfpacht bedraagt de instandhoudingstermijn 25 jaar.

2.5.3 Beoordelingsregels niet-woonfuncties

1. De activiteit supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' op de verbeelding. Bevoorrading voor deze activiteit is uitsluitend toegestaan met een inpandig loadingdock.
2. Bevoorradend verkeer voor de activiteit supermarkt is niet toegestaan op de Eendrachtlaan tussen de twee op de verbeelding opgenomen in oost-westrichting gelegen functie aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-1'.
3. De activiteit supermarkt wordt mede met het oog op de regels onder 1 en onder 2 ruimtelijk goed ingepast. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
4. De activiteiten overige dagelijkse detailhandel en niet dagelijkse detailhandel zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' op de verbeelding en uitsluitend geclusterd met de activiteit supermarkt.
5. De activiteiten school en kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' op de verbeelding.
6. De activiteit horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' en 'specifieke vorm van gemengd -3', waarbij geldt dat minimaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak moet worden gerealiseerd ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3'.
7. De activiteiten genoemd in 2.2.2 onder b, c en d zijn niet toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'wonen' op de verbeelding.
8. Ter plaatse van de functie aanduiding 'wonen uitgesloten' is de activiteit wonen op de eerste bouwlaag niet toegestaan, met uitzondering van incidentele toegangen tot een woonfunctie op de verdieping(en), bergingen en fietsenstallingen.
9. De activiteit stadsverzorgende bedrijven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4' op de verbeelding. Ter plaatse zijn creatieve bedrijven op de eerste bouwlaag niet toegestaan.
10. Een aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwe woningen voorziet tenminste in een percentage van 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak van de aanvraag in een of meerdere niet-woonfuncties.
11. Het is verboden om een programma te realiseren met een lager percentage dan genoemd onder 10.
12. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning met een lager percentage mits op een andere wijze in de behoefte voor de niet-woonfuncties wordt voorzien.
13. De regel onder 10 is niet van toepassing voor de gronden ter plaatse van de functie-aanduiding 'Wonen' op de verbeelding.

2.5.4 Beoordelingsregels parkeren

1. Het aantal benodigde autoparkeerplaatsen zoals bedoeld in artikel 4.42 van het omgevingsplan, 8 bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1" (vastgesteld)

in het werkingsgebied van dit plan voor de functies genoemd onder regel 2.2.2 sub a tot en met e bedraagt ten hoogste 455. Buiten het plangebied worden 292 parkeerplaatsen in een Park and Ride parkeervoorziening gereserveerd voor parkeren op afstand, totdat ook fase 2 van deelgebied 6 wordt getransformeerd en op dat moment wordt aangetoond dat deze plekken in de Park and Ride niet nodig zijn.

2. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel Parkeernormen Auto 2021 Gemeente Utrecht gebiedstype B1, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 7 en artikel 8 van deze beleidsregel op de volgende wijze worden ingevuld:
 - a. een korting tot 40% op het bewonersdeel van de parkeernorm bij woningen door inzet van deelauto's;
 - b. een korting van 25% door additioneel fietsparkeren;
 - c. parkeren op loopafstand en op afstand in een Park and Ride met een korting van 20%.
3. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet aan de hand van een parkeerbalans aangetoond worden:
 - a. dat voor het bouwplan een evenredig deel wordt gebruikt van de 455 parkeerplaatsen en de 292 parkeerplaatsen in een Park and Ride als bedoeld onder 1, en
 - b. dat uiterlijk bij ingebruikname van de gebouwen, één van de parkeeroplossingen als genoemd in artikel 2.2.2 onder g gerealiseerd is, en dat mede gelet op de beschikbaarheid van een Park and Ride-voorziening op afstand met 292 parkeerplaatsen en de overige (toekomstige) ontwikkelingen binnen de functie Transformatiegebied, toepassing van de onder 2 genoemde reductiefactoren redelijkerwijs gerechtvaardigd is.
4. Bij de beoordeling van de aanvraag onder 3 wordt bij de beoordeling van "evenredigheid" ook de inzet van deelauto's, additioneel fietsparkeren per bouw aanvraag betrokken.
5. *Of sprake is van evenredigheid als bedoeld in de regel 3 en 4 wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
6. Het bestaande aantal parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in regel 2.2.1 onder e en 2.2.2 wordt minimaal in stand gehouden met een tariefstelling zoals dat ook in het omliggende gebied geldt.

2.5.5 Beoordelingsregels geluid

1. Bij het realiseren van activiteiten transformatie wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde geluid vanwege bedrijven en voorzieningen - anders dan vanwege industrielawaai - in en buiten het werkingsgebied op een geluidgevoelig gebouw overeenkomstig onderstaande tabel:

Grenswaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen		70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden		65 dB(A)	65 dB(A)

2. Bij het realiseren van activiteiten transformatie wordt voldaan aan de grenswaarde toelaatbaar geluid voor het langtijdgemiddelde geluid vanwege bedrijven en voorzieningen in en buiten het werkingsgebied in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig onderstaande tabel:

Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)

Maximaal geluidniveau $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen		55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden		45 dB(A)	45 dB(A)

3. Als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig of kosteneffectief kan worden voldaan aan de regel onder 1, kan worden afgeweken van de genoemde langtijd gemiddelde beoordelingsniveau, onder de voorwaarde dat een langtijd gemiddelde beoordelingsniveau van maximaal 50dB(A) in plaats van 45dB(A) is toegestaan. Uit een deskundigenonderzoek moet blijken dat in redelijkheid alle doelmatige of kosteneffectieve maatregelen om het geluidniveau te verminderen worden getroffen.

2.5.6 Beoordelingsregels terrassen

In afwijking van de regel onder 2.3 onder 5 is het realiseren, gebruiken, vergroten of verplaatsen van een horecaterras alleen toegestaan, als het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

- het gebruik van een horecaterras levert geen onevenredige geluidhinder op voor omliggende geluidsgevoelige gebouwen en ruimtes. Hiervan is in ieder geval sprake als aangetoond wordt dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het horecaterras veroorzaakt wordt, op de gevels van omliggende geluidsgevoelige gebouwen en ruimtes niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).
- er is naast de regel onder a geen sprake van onevenredige geluidhinder als dit op voorhand voor de gemeentelijke geluidsadviseur aannemelijk is, op basis van de geringe grootte of de locatie van het horecaterras en de afstand van het horecaterras tot geluidgevoelige gebouwen en ruimtes.

2.5.7 Beoordelingsregels leefomgeving

- Er is sprake van voldoende bezonning van gebouwen, straten, pleinen, parken, binnenterreinen en straten. Er wordt rekening gehouden met een bezonningsnorm waarbij:
 - in de periode 19 maart tot 21 oktober sprake is van tenminste 2 bezonningsuren per dag op de gevels van woningen en de openbare ruimte.
 - verblijfsplekken in parken en op pleinen minimaal 2 uur per dag worden blootgesteld aan direct zonlicht op de kortste winterdag.
 - verblijfsplekken in straten en binnenterreinen minimaal 2 uur zonlicht per dag hebben in de periode van 19 maart tot en met 21 oktober.
- Voor windhinder en windgevaar volgens NEN 8100 wordt rekening gehouden met het volgende beoordelingskader:
 - voor parken, pleinen, straten en binnentuinen mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'slecht' voor windhinder.
 - Voor windgevoelige functies zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden wordt rekening gehouden met een beoordeling goed voor de activiteit slenteren (windklasse A en B).
 - voor windgevaar mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'gevaarlijk'. Beperkt risico op windgevaar wordt alleen geaccepteerd op locaties die vallen binnen activiteitenklasse I (doorlopen).
- Bij de beoordeling van bezonning en wind wordt rekening gehouden met al verleende omgevingsvergunningen voor gebouwen en toekomstige gebouwen die redelijkerwijs worden voorzien.

2.5.8 Beoordelingsregels openbare ruimte

- De inrichting van het openbaar gebied voldoet aan de minimum eisen van ruimtelijke kwaliteit. In de inrichting van het openbaar gebied staat de voetganger centraal en voldoet de inrichting aan het principe 'groen, tenzij'.
- Het gebied wordt voor de auto ontsloten vanaf de Europalaan, via zogenaamde 'inprikkers'. De inprikkers vallen niet samen met de routes voor langzaam verkeer maar liggen hiervan los gekoppeld.
- De inrichting van het openbaar gebied houdt rekening met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen en voldoet aan de gemeentelijke toegankelijkheidseisen.
- Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met het Handboek Openbare Ruimte en de inrichting is sociaal veilig.
- Of sprake is van de beoogde invulling en kwaliteit onder regels 1 tot en met 4 wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*

2.5.9 Beoordelingsregels omgevingsveiligheid

1. Nieuwe kwetsbare functies zijn binnen de aanduiding 'overige zone explosievoorschriftengebied' op de verbeelding toegestaan, als wordt voldaan aan artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.96 Bbl is ook mogelijk, waarbij de afscherming door bestaande bebouwing ook kan worden meegewogen.
2. Nieuwe zeer kwetsbare functies binnen de aanduiding 'overige zone explosievoorschriftengebied' niet toegestaan, tenzij sprake is van zwaarwegende motieven, bijvoorbeeld maatschappelijke of economische belangen.

2.5.10 Beoordelingsregels bedrijfsvoering bestaande activiteiten

Er wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad, met dien verstande dat de voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd. De voor de bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd indien in samenspraak met de betreffende bedrijven uit nader onderzoek volgt dat, al dan niet door het treffen van maatregelen aan de bron en/of aan de nieuw te realiseren gevoelige activiteiten in de directe omgeving, de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Onder de "voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte" wordt verstaan: de milieuruimte die een bedrijf nodig heeft om de bestaande bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. Deze milieuruimte wordt bepaald aan de hand de afstandstabel voor gemengd gebied van de VNG-Brochure bedrijven- en milieuzonering. Het treffen van maatregelen aan de bron zal tot aanpassing van de richtafstanden leiden.

2.6 Kostenverhaal

1. De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie 'overige zone kostenverhaalsgebied'.
2. Bij toepassing van de regels voor kostenverhaal wordt geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten vastgesteld.
3. De kosten die worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied zijn alle kosten voor de aanleg van publieke voorzieningen in het kostenverhaalsgebied, zoals de kosten van de inrichting en verwerving van de openbare ruimte en de bovenwijkse kosten zoals vastgelegd in de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Gemeente Utrecht (2023).
4. Het plafond van de totale aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten wordt geraamd op €105.141.189,00 exclusief btw (prijspeil 2025). Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met een percentage van 2,5%. Als het percentage afwijkt van het percentage dat aansluit bij het jaarlijks door de raad vastgestelde MeerJarenProgramma (MPR), wordt dat percentage als indexeringspercentage gehanteerd.
5. Het maximum van de te verhalen kosten per activiteit bedraagt:

Maximale kostenverhaalsbijdrage			
		m² GO	Maximaal kostenverhaal bijdrage Per type/m² bvo
Totaal wonen			per type
Sociale huur	Studenten	20 €	9.848
Sociale huur	Lage aftopping	40 €	14.195
Sociale huur	Lage aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	Hoge aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	SH 60 (900)	60 €	18.972
Sociale huur	Hoge aftopping	80 €	12.842
Sociale huur	DAEB-huurgrens	80 €	17.621
Middenhuur	MH Klein	45 €	37.007
Middenhuur	MH middel	55 €	37.007
Middenhuur	MH groot	65 €	37.007
Middeldure koop	MK 1	40 €	30.962
Middeldure koop	MK 2	55 €	54.261
Vrijesector	Koop 1	40 €	30.962
Vrijesector	Koop 2	60 €	59.867
Vrijesector	Koop 3	80 €	83.557
Vrijesector	Koop 4	100 €	97.880
Vrijesector	Koop 5	120 €	120.555
Vrijesector	Koop 6	140 €	135.311
Totaal niet-wonen		m² bvo	per m² bvo
Horeca		335 €	411
Supermarkt		1.200 €	1.316
Detailhandel		708 €	576
Bedrijfsfictig		6.500 €	411
Commercieel dienst		6.400 €	411
Maatschappelijk zonder winst		4.643 €	192
Maatschappelijk met winst		3.157 €	411

6. De verdeling van de kosten over de diverse activiteiten vindt plaats op basis van een verdeelsleutel. De verdeelsleutel wordt gebruikt om bij een programma van een initiatiefnemer de kostenverhaalsbijdrage per activiteit en voor het totaal vast te stellen. De verdeelsleutel is voor alle activiteiten gelijk en wordt bepaald door (a) het totaal aan verhaalbare kosten ten tijde van het ontwikkelinitiatief (bij een kostenverhaalsbeschikking) te delen door (b) het totaal aan verwachte grondopbrengsten ten tijde van een ontwikkelinitiatief. De verdeelsleutel bedraagt 82,24%.
7. Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en
 - b. een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.
8. Burgemeester en wethouders stellen bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal vast binnen drie maanden na het uitvoeren van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen
9. Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de

kostenverhaalsbeschikking verschuldigd was, herberekend, met dien verstande dat:

- het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd;
 - de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd;
 - voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking;
 - de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt op zal optreden als gevolg van de activiteit.
10. Als een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op grond van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
 11. Op verzoeken om eindafrekening die worden ingediend met in achtneming van artikel 13.20, vierde lid Omgevingswet wordt jaarlijks uiterlijk op 1 april door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken vóór 1 januari van het betreffende kalenderjaar zijn ingediend.
 12. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - de kostenverhaalsbeschikking;
 - als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op terugbetaling; en
 - naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
 13. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld op de wijze die in sub 9 is bepaald.
 14. Nadat een afrekening op verzoek heeft plaatsgevonden kan niet meer opnieuw om een afrekening verzocht worden.
 15. De kostenverhaalsbijdrage die met inachtneming van de regels van het omgevingsplan is bepaald, wordt verhoogd met een indexeringspercentage van 2,5% per jaar over de periode van het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan tot de datum waarop de kostenverhaalsbeschikking wordt vastgesteld. Indien het percentage afwijkt van het percentage dat aansluit bij het jaarlijks door de raad vastgestelde MeerJarenProgramma (MPR), wordt dat percentage als indexeringspercentage gehanteerd.

2.7 Monitoring

1. Burgemeester en wethouders monitoren jaarlijks de mate van realisatie van de transformatie binnen de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6'. De voortgang van de transformatie van deelgebied 6, fase 1 wordt gemonitord volgens het 'Plan van Aanpak Monitoring'. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
 - a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1;
 - b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1 die vergund of in uitvoering zijn;
 - c. een evaluatie van de programmatische invulling, de planning en de indicatieve fasering van de projectonderdelen;
 - d. een overzicht van de verkeersgeneratie van het vergunde en gerealiseerde programma tijdens de spitsperiode. En een overzicht van de stand van zaken over de werking van het mobiliteitsconcept. In de voortgangsrapportage wordt aangegeven of de resultaten aanleiding geven tot bijsturing;
 - e. een conclusie waaruit blijkt óf, en zo ja, welke maatregelen er nodig zijn om de voorspoedige voortgang van het project te bewerkstelligen.

2.8 Voorwaardelijke verplichtingen

1. Een omgevingsvergunning voor nieuwe woningen kan pas worden verleend als door de aanvrager is aangetoond dat op het moment dat de eerste woningen in gebruik is genomen, er in het plangebied een onderwijsvoorziening in gebruik is en in stand wordt gehouden. Een tijdelijke voorziening is toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorziening.
2. Als er een omgevingsvergunning is verleend voor 800 woningen, kan een omgevingsvergunning voor meer woningen pas verleend worden als door de aanvrager van de nieuwe woningen is aangetoond dat op het moment dat die woningen in gebruik worden genomen, er in het plangebied een huisartsenpost in gebruik is en in stand wordt gehouden. Een tijdelijke voorziening is toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorziening.
3. Als een omgevingsvergunning is verleend voor 1.900 woningen, kan een omgevingsvergunning voor meer woningen pas verleend worden als door de aanvrager van de nieuwe woningen is aangetoond dat op het moment dat die woningen in gebruik worden genomen, het niet-woonprogramma zoals opgenomen in artikel 2.2.2 in gebruik is en in stand wordt gehouden.

Tijdelijke voorzieningen zijn toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorzieningen.

2.9 Indieningsverieisten

In aanvulling op artikel 4.43 van het omgevingsplan levert de aanvrager bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2.4, in ieder geval de volgende gegevens aan:

1. Een overzicht van de groene inrichting van het terrein van de aanvraag.
2. Gegevens over de beheersing en beperking van de gevolgen van klimaatverandering.
3. Een motivering waarom er sprake is van een efficiënt ruimtegebruik.
4. Gegevens en motivering over hoe de aanvraag bijdraagt aan duurzaamheid en circulariteit
5. Een overzicht van de voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op gebouwen.
6. Inzicht in de voorzieningen in de ondergrond en een motivering hoe deze aanvraag bijdraagt aan een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond.
7. Een overzicht van het woningbouwprogramma met daarbij het aantal vierkante meters bvo, met het bewijs dat als niet voldaan wordt aan het percentage zoals bedoeld in 2.5.2 onder 1 dit op een andere manier in het transformatiegebied wordt opgelost.
8. Bij een aanvraag met een lager percentage sociale huurwoningen een motivering op welke wijze het initiatief voorziet in een meerwaarde voor het transformatiegebied.
9. Een overzicht en motivering op welke wijze de aanvraag voor woningen voorziet in een of meerdere niet-woonfuncties of hoe op een andere manier in deze behoefte wordt voorzien.
10. In het geval een aanvraag in de nabijheid van een bestaand bedrijf is gelegen een onderzoek waaruit blijkt dat de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet.
11. Een parkeerbalans met daarbij een overzicht van de inzet van deelauto's en eventueel additioneel fietsparkeren en als dit van toepassing is tijdelijk parkeren.
12. Een geluidonderzoek of deskundigen-onderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.5
13. Bij realisatie van een horecaterras een geluidonderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.6
14. Een bezonningsonderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.7 onder 1.
15. Een windhinder en windgevaar onderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.7 onder 2.
16. Gegevens die noodzakelijk zijn om de toets aan de beleidsregels 'Uitvoering programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1' of aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen uitvoeren.
17. Overige gegevens die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan de functie Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6.

2.10 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding: 'geluidzone-industrie' ligt de rond het industrieterrein een geluidzone buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 3 Groen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen dat bijdraagt aan:

1. De vergroting van de leefbaarheid en van een gezond leefklimaat;
2. het behoud en de verbetering van de biodiversiteit zoals het bieden van voedsel en schuilgelegenheid aan dieren.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan:

1. Het gebruiken van groen en oppervlaktewater;
2. Het gebruiken van voorzieningen die bij de functie horen, zoals:
 - a. voet- en fietspaden, fietsparkeervoorzieningen die niet hoger zijn dan 1 meter;
 - b. waterberging, bruggen, duikers, faunapassages;
 - c. zitplaatsen en speel- en sporttoestellen;
 - d. kunstobjecten;
 - e. hondenspeelweiden.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het realiseren, gebruiken of in stand houden van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies;
3. activiteiten die bomen aantasten, met uitzondering van normaal onderhoud dat samenhangt met de activiteiten op grond van lid 3.2 zijn toegestaan;
4. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

3.4 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' ligt de rond het industrieterrein een geluidzone buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het realiseren, gebruiken of in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, kleine gebouwde fietsenstallingen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Artikel 5 Water

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor water, scheepvaart, recreatie, watersport, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging,
2. het realiseren, gebruiken en in stand houden van
 - a. taluds, oevers, beschoeiingen, groen;
 - b. kademuren, duikers, sluizen, en kunstobjecten.

5.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater.

5.4 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding: 'geluidzone-industrie' ligt de rond het industrieterrein een geluidzone buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn primair bedoeld voor het in stand houden van een waterkering.

6.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:

- a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen;
- b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter;
- c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

