

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan De Wetering

Aanleiding: tussenuitspraak van de Raad van State van 29 april 2015

Wijzigingen:

1. Toelichting: aanpassing hoofdstuk 3 (Bestaande situatie en ontwikkelingen)
2. Toelichting: aanpassing hoofdstuk 6 (Artikelsgewijze toelichting)
3. Regels: nieuwe bestemming voor The Wall: 'Gemengd – 4'
4. Regels: aanpassing vorige bestemming voor The Wall: 'Gemengd (uit te werken)'

1. Toelichting: aanpassing hoofdstuk 3 (Bestaande situatie en ontwikkelingen)

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert in ruimtelijk en functioneel opzicht.

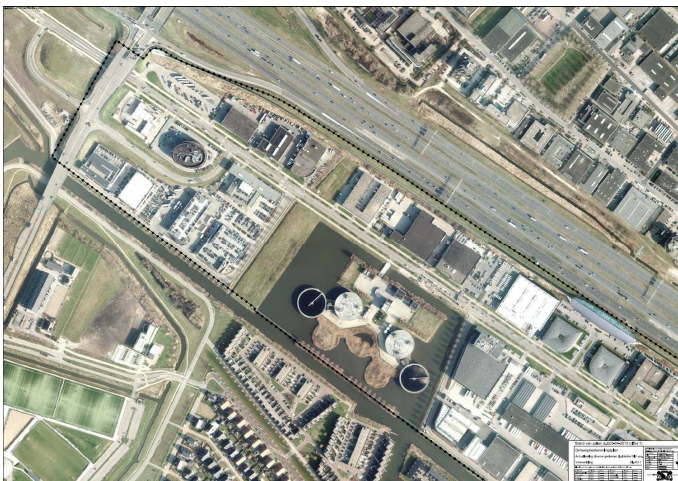
3.2 De Wetering: algemeen

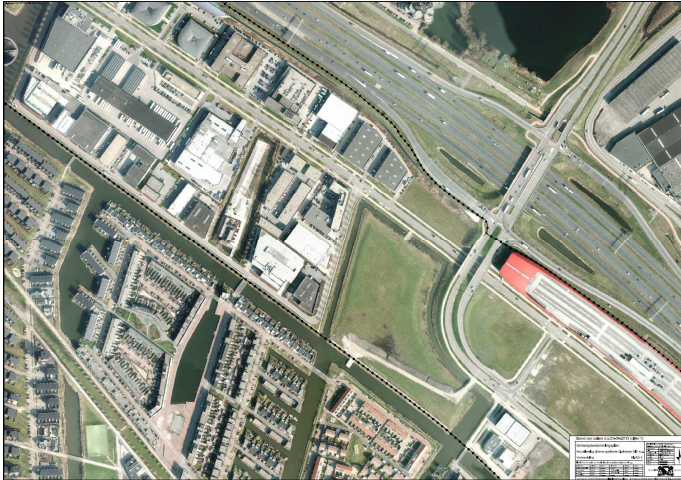
In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een klein aantal locaties waar nog ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven. Voor andere ontwikkelingen zijn reeds vergunningen verleend en/of afwijkingsprocedures doorlopen. Deze bouwplannen zijn in het bestemmingsplan opgenomen en hiermee mogelijk gemaakt.

Naast deze ontwikkelingslocaties is 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.

Het totale bedrijventerrein De Wetering bestaat uit een strook van circa 2 km lang en circa 450 meter breed. Er is sprake van één langgerekt gebied parallel aan de rijksweg A2 met aan de overzijde van de rijksweg A2 het bestaande industrieterrein Lage Weide. De totale oppervlakte van De Wetering bedraagt bruto circa 110 hectare. De Wetering valt uiteen in twee delen: De Wetering Noord en De Wetering Zuid.

3.3 De Wetering Noord





Luchtfoto's De Wetering Noord

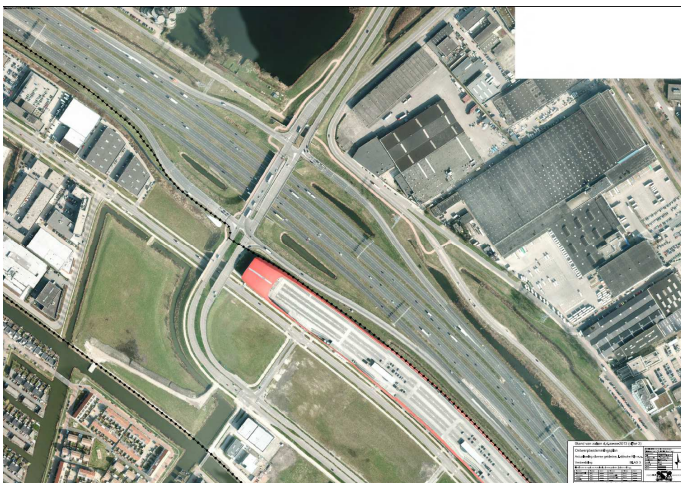
De Wetering Noord beslaat circa 46 hectare en is grotendeels een bedrijventerrein. Het gebied ligt tussen de Stroomweg De Tol, de rijksweg A2, het bedrijventerrein De Wetering Zuid en de watergang de Liesveldse Wetering. In De Wetering Noord ligt ook het rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het RWZI is een gezoneerd industrieterrein.

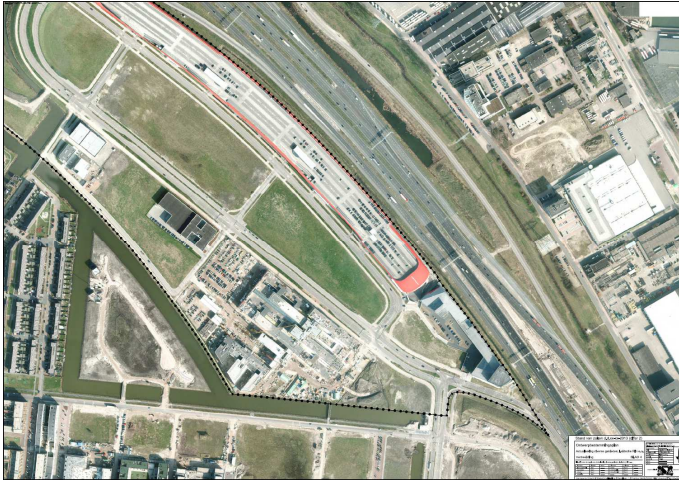
Het RWZI is gelegen op één van de twee eilanden in het gebied. Het andere betreft een 'mini-eiland' met de te handhaven monumentale boerderij. Ten noordwesten van het RWZI-eiland, ligt een strook met een (hoofd)gasleiding.

In De Wetering Noord worden verder de volgende elementen/gebieden onderscheiden:

- de (geluids)wal langs de A2: langs de A2 komt een circa 6 meter hoog talud met gras dat dient als geluidswal om het woongebied aan de overzijde van de Liesveldse Wetering af te schermen van de A2.
- de entree vanaf de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). Hier is een tankstation gevestigd. Verder zijn hier autobedrijven (met showroom) gevestigd.

3.4 De Wetering Zuid





Luchtfoto's De Wetering Zuid

3.4.1 Algemeen

Het totale plangebied van De Wetering Zuid bedraagt circa 62 hectare. Voor De Wetering Zuid is het Stedenbouwkundig Plan De Wetering-zuid (SP) opgesteld. Dit SP is in oktober 2012 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Hierin is de gewenste toekomstige invulling van dit deel van Leidsche Rijn aangegeven. In dit SP is een mix van verschillende functies opgenomen, waaronder een ziekenhuis, een multifunctioneel gebouw (The Wall), maar ook bedrijvenkavels waar 50% bedrijfsruimte en maximaal 50% kantoorruimte mogelijk is. Op 15 oktober 2010 is het SP gewijzigd, ten einde op enkele kavels tevens maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Voor een deel van De Wetering Zuid is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Voor een deel is nog sprake van nog te ontwikkelen kavels. Aangezien de plannen nog niet concreet genoeg zijn, kunnen deze nog niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Als er een concreet plan ligt, zal hiervoor een aparte planologische procedure gevoerd worden.

Inmiddels zijn in dit gebied enkele functies gevestigd, waaronder het ziekenhuis, een kantoor en natuurlijk The Wall (zie ook paragraaf 3.4.2).

Inmiddels is ook een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een uitvaartcentrum met crematorium. Het bouwplan is nog niet uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling is beschreven in de vastgestelde 'Precisering kavel K1 (Uitvaartcentrum/Crematorium)' (zie bijlage bij deze toelichting) van het Stedenbouwkundig Plan De Wetering-zuid. Op 24 januari 2012 is voor de totale kavel waar het uitvaartcentrum met crematorium deel van uitmaakt, het Stedenbouwkundig Plan De Wetering-zuid gewijzigd: aan de bestemming van deze kavel is tevens de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen toegevoegd, (mede) met het oog op de voorziene vestiging van het uitvaartcentrum met crematorium. In samenhang met het nieuwe ziekenhuis, de toekomstige zorgboulevard en de overige zorggerelateerde functies past een modern uitvaartcentrum met crematorium wat betreft ruimtelijke uitstraling uitstekend.

Voor het overige bestaat het gebied uit diverse nog uit te geven kavels.

In De Wetering Zuid worden verder nog de volgende elementen/gebieden onderscheiden:

- de watergang Liesveldse Wetering: deze watergang is onderdeel van de hoofdwaterhuishouding van Leidsche Rijn;
- de rijksweg A2 (met geluidwerende voorzieningen);

- de stadsweg: de stadsweg Soestwetering loopt vanaf het nieuwe viaduct over de A2 via de Wetering Zuid naar de zuidelijker gelegen delen van Leidsche Rijn en is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Leidsche Rijn.

3.4.2 The Wall

Binnen deze gemengde bestemming is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 april 15, nummer 201403269/1/R2) een eindbestemming opgenomen voor The Wall.

The Wall is ontwikkeld als multifunctioneel gebouw met een mix van publieksfuncties. Binnen deze gemengde bestemming zijn in ieder geval de bestaande, vergunde, functies opgenomen. Tevens is op basis van het huidige beleid, waaronder het Stedenbouwkundig Plan De Wetering–zuid, bepaald welke functies mede mogelijk zijn binnen The Wall.

Bedrijven

Bedrijven waren in de Wetering–zuid al mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht, 1999' en in het Stedenbouwkundig Plan De Wetering–zuid, en zijn nu ook weer toegestaan in dit bestemmingsplan voor The Wall. Voorwaarde is dat de bedrijven in ten hoogste categorie 3.2 vallen van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Een belangrijke doelgroep voor De Wetering–zuid zal worden gevormd door groothandelsbedrijven in kennisintensieve producten zoals ICT–hardware, medische– en farmaceutische artikelen. De groothandelsfunctie wordt soms ook gecombineerd met een gedeelte productie/assemblage. Met name hoofdvestigingen met een belangrijk aandeel kantoren en/of showroom passen in het profiel. Daarnaast zijn ook kennisintensieve productiebedrijven interessant voor De Wetering–zuid. Hierbij wordt vooral bedoeld op hoofdvestigingen waarin ook de activiteiten Research & Development (RW) en ondergeschikte kantoorruimte vertegenwoordigd zijn. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn onbeperkt toegestaan binnen The Wall. Wel zijn deze functies uitsluitend mogelijk indien is aangetoond dat er, voor de realisatie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en akoestiek (artikel 9.3 onder b).

Sport en recreatie

Onder recreatieve en/of sportvoorzieningen worden begrepen functies ten behoeve van vrijetijdsbesteding of sportbeoefening, een speelautomatenhal of amusementshal hieronder niet begrepen (zie artikel 1.44 van de regels). Een bioscoop wordt expliciet uitgesloten. Op grond van de door het college vastgestelde Nota leisurebeleid 'Ontwikkelings– en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen gemeente Utrecht' (november 2003) is een bioscoop op deze locatie niet wenselijk.

Op grond van deze nota zijn twee locaties aangewezen als leisureverblijfsgebieden met een geïntegreerd aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen, namelijk het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. Deze gebieden kunnen als leisureconcentratiegebieden worden gerealiseerd met een functioneel samenhangend aanbod, met niet alleen leisure maar ook andere centrumvoorzieningen, in een optimaal op verblijfskwaliteit ingerichte omgeving. Het gaat om realisatie van zogenaamde vierde generatie leisureontwikkeling: dit is een volledige geïntegreerde ontwikkeling van leisure, wonen, werken, detailhandel en kantoren.

Door de keuze voor ontwikkeling van twee concentratiegebieden van het type vierde generatie leisure ontstaat de beste mogelijkheid voor het creëren van een samenhangend aanbod met een goede verblijfskwaliteit en met de beste kansen voor de lange termijn. Gerichte locatieontwikkeling leidt tot synergie voor de consument (aantrekkelijk aanbod in een aangename verblijfsomgeving), voor de ondernemer (breed exploitatiedraagvlak, wisselwerking met complementaire voorzieningen) en voor de overheid (aantrekkelijke integrale locaties, efficiënt ruimtegebruik, adequate infrastructurele en mobiliteitsaspecten, sociale veiligheid).

Het niet toewijzen van locaties voor leisureontwikkeling leidt tot versnippering van grootschalige leisurevoorzieningen over de stad en daarmee tot suboptimale kwaliteit van de leisurelocaties. De locaties The Wall, Leidsche Rijn Park en Haarrijnseplas zijn geschikt waar specifieke of thematisch gebonden leisureontwikkelingen mogelijk zijn. Deze locaties hebben specifieke potenties die verder kunnen worden versterkt. Het betreft voor The Wall de vestiging van grootschalige voorzieningen die vrij autonoom functioneren en die qua schaalgrootte niet in Leidsche Rijn Centrum passen. Dit in aansluiting op de in vastgestelde SP De Wetering–zuid opgenomen randvoorwaarden: het ontwikkelen van Leidsche Rijn Centrum als tweede centrum van Utrecht heeft de eerste prioriteit, leisurevoorzieningen in The Wall zijn een aanvulling op het programma in Leidsche Rijn Centrum. In het SP De Wetering–zuid genoemde voorbeelden van functies zijn: discotheek, indoor sportbeoefening, bepaalde kinderattracties/speelpaleis en evenementenruimte ten behoeve van concerten en congresruimte.

In Leidsche Rijn Centrum is inmiddels een grote bioscoop gerealiseerd met zeven verschillende zalen en ruimtes voor horeca en educatie. Deze bioscoop is gerealiseerd op het Berlijnplein, onderdeel van de Cultuuras van Leidsche Rijn Centrum. Een dergelijke leisurevoorziening is een voorbeeld van een bij het Leidsche Rijn Centrum behorende voorziening met een goede verblijfskwaliteit. Reeds hiermee staat vast dat een bioscoop in The Wall geen aanvulling kan zijn op het programma in Leidsche Rijn Centrum zodat een dergelijke functie in de planregels expliciet is uitgesloten.

Een verzoek om toch een bioscoop te mogen vestigen in The Wall is eerder geweigerd en bij intussen onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank Utrecht bevestigd.)

Horeca

Horeca is op grond van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 een gewenste functie binnen The Wall. Horeca dient zicht vooral te richten op gebruik gerelateerd aan het feit dat bezoek aan de publieksfuncties een doel op zich is en voor de bezoeker uit principe geen van onderdeel van een keten van activiteiten vormt. Voor onder andere horeca geldt dat goede OV–bereikbaarheid, autobereikbaarheid en parkeerruimte zeer belangrijk zijn. Deze aspecten maken The Wall tot een aantrekkelijke locatie.

Horeca is in The Wall toegestaan tot en met categorie A1 van de Lijst van horeca–activiteiten.

Detailhandel

De Utrechtse binnenstad is het boegbeeld van de stad en heeft een sterke (boven) regionale positie. Deze wil de gemeente Utrecht behouden en versterken. De huidige trends en ontwikkelingen in het winkellandschap en de algemene terugloop van bezoekersaantallen vragen om een koers richting het vergroten van de verblijfswaarde, beleving, identiteit en multifunctionaliteit.

Uitgangspunt van het Utrechts detailhandelsbeleid, 'Ontwikkelingskader Detailhandel 2012', is concentratie van winkels in reguliere winkelgebieden. Bij concentratie van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. Zij kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. Ook voor de consument heeft concentratie van winkels meerwaarde. Zij hebben het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Kortom: concentratie van winkels vergroot de bezoekersstromen, faciliteiten als bereikbaarheid, parkeren en bevoorrading zijn centraal voor iedereen goed geregeld, goed voor het ondernemingsklimaat en het duurzaam economisch functioneren van de winkelgebieden ten behoeve van een goede verzorgingsstructuur.

In de buurten en wijken heeft Utrecht een zorgvuldige opgebouwde, redelijk fijnmazige winkelstructuur gericht op de dagelijks benodigde artikelen. In Utrecht willen we dit aanbod in de nabijheid van de inwoners behouden, waarbij rekening wordt gehouden met de schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en verzorgingsgebieden.

Bij detailhandel op perifere locaties (buiten de reguliere winkelgebieden) is het uitgangspunt dat alleen winkels die niet passend zijn in de reguliere winkelgebieden (vanwege de aard/grootte van de producten of de negatieve invloed op uitstraling van een winkelgebied) zich mogen vestigen op perifere locaties. Om versnippering van de Utrechtse perifere winkelstructuur te voorkomen, wordt ingezet op vier clusters met een eigen karakter:

1. Woonboulevard Utrecht: voor winkelaanbod gericht op wonen ligt, vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken), een thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen.
2. Bedrijventerrein Overvecht: een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf, dat door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht.
3. The Wall: gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale omvang van 2.000 m² te hebben. De branches mode en grootschalige meubelinrichting, een supermarkt en een warenhuis zijn niet toegestaan, met uitzondering van een al bestaande (en vergunde) detailhandel in grootschalige meubelinrichting (al dan niet in combinatie met een bouwmarkt).
4. Lage Weide Noord, Overvecht, Oudenrijn en De Wetering-Noord: detailhandel in auto's. De beleidslijn in Utrecht is zoveel mogelijk gericht op een concentratie van autobedrijven op deze vier locaties.

Het totale aantal metrages detailhandel in The Wall mag in principe niet meer mag bedragen dan 20.000 m². Om te voorkomen dat een bestaande (en vergunde) detailhandel wordt wegbestemd, is naast dit maximum van 20.000 m², nog maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte detailhandel toegestaan in grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), al dan niet in combinatie met een bouwmarkt, met ook hier weer een aaneengesloten brutovloeroppervlakte van minimaal 2.000 m² per unit.

Zoals hierboven aangegeven, zijn bepaalde detailhandelsbranches uitgesloten in the Wall, omdat ze essentieel zijn voor het goed economisch functioneren van bepaalde type winkelgebieden in de reguliere verzorgingsstructuur:

- de branches mode, grootschalige meubelinrichting en een warenhuis zijn uitgesloten, omdat deze branches heel belangrijk zijn in de reguliere winkelgebieden die zich richten op recreatief winkelen in de binnenstad en de stadsdeelcentra Leidsche Rijn Centrum, Overvecht en Kanaleneiland. Het Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 is hiervoor de basis. Zoals hierboven aangegeven is enkel een bestaande (en vergunde) detailhandel in grootschalige meubelinrichting toegestaan tot 12.000 m² brutovloeroppervlakte, al dan niet in combinatie met een bouwmarkt. Wel wordt hier de duidelijke lijn gehanteerd dat, buiten de reguliere winkelgebieden, detailhandel in grootschalige meubelinrichting verder geclusterd dient te worden op de Woonboulevard Utrecht en het bedrijventerrein Overvecht.
- supermarkten zijn uitgesloten, omdat zij heel belangrijk zijn voor reguliere winkelgebieden in de buurt – en wijkwinkelcentra. In deze centra zijn zij de belangrijkste trekkers, en de bezoekersstromen die de supermarkten genereren zijn belangrijk voor het aanvullend aanbod in de centra. Op grond hiervan is een supermarkt in verband met de mogelijke ontvruchting van de stedelijke detailhandelsstructuur (dagelijkse behoeften) niet wenselijk in The Wall. The Wall is, mede door zijn lineaire opbouw, bedoeld voor doelgericht bezoek.

2. Toelichting: aanpassing hoofdstuk 6 (Artikelsgewijze toelichting)

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.6 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 9 Gemengd – 4

Artikel 9 Gemengd – 4

Binnen deze gemengde bestemming is een specifieke regeling opgenomen voor The Wall.

The Wall is ontwikkeld als multifunctioneel gebouw met een mix van publieksfuncties. Binnen deze eindbestemming vallen het bestaande en het eerdere vergunde gebruik, en de gebruiksmogelijkheden die met de uit te werken bestemming beoogd waren, waarbij uiteraard wordt aangesloten bij de voor deze functiemogelijkheden opgestelde beleidskaders.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende functies opgenomen: bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie, horeca en detailhandel, onder de in artikel 9 gestelde voorwaarden.

De maatschappelijke voorzieningen, zoals opgenomen in artikel 9.1 onder c., zijn enkel toegestaan indien is aangetoond dat er, voor de realisatie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en akoestiek (zie artikel 9.4 onder b.).

Onder artikel 9.1 onder f. en g. is expliciet aangegeven welke detailhandel is toegestaan binnen The Wall

- detailhandel, tot maximaal 20.000 m², met een aaneengesloten brutovloeroppervlakte van minimaal 2.000 m² per unit, waarbij detailhandel in mode, detailhandel in grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), een warenhuis en een supermarkt zijn uitgesloten, en
- detailhandel in grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), al dan niet in combinatie met een bouwmarkt, tot maximaal 12.000 m², met een aaneengesloten brutovloeroppervlakte van minimaal 2.000 m² per unit.

Voor een nadere onderbouwing van de toegelaten en uitgesloten functies in artikel 9.1, zie hoofdstuk 3.4.

In de bouwregels zijn opgenomen het bebouwingspercentage en de bouwhoogte voor The Wall. In artikel 9.3 is een specifieke bouwregel opgenomen vanwege de geluidswerende functie van The Wall voor het achtergebied. Bij sloop/nieuwbouw moet een gelijkwaardige geluidwerende bebouwing worden teruggebouwd.

3. Regels: nieuwe bestemming voor The Wall: 'Gemengd – 4'

Artikel 9 Gemengd – 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, onder de voorwaarde dat per bedrijf een maximum van 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag worden gebruikt, met een maximum van 1.500 m² brutovloeroppervlakte;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van artikel 9.4 onder b.;
- d. sport en recreatie, met uitzondering van een bioscoop;
- e. horeca tot en met categorie A1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- f. detailhandel, tot maximaal 20.000 m², met een aaneengesloten brutovloeroppervlakte van minimaal 2.000 m² per unit, waarbij detailhandel in mode, detailhandel in grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), een warenhuis en een supermarkt zijn uitgesloten;
- g. detailhandel in grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), al dan niet in combinatie met een bouwmarkt, tot maximaal 12.000 m², met een aaneengesloten brutovloeroppervlakte van minimaal 2.000 m² per unit;
- h. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, leidingen, 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 bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met c. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'zone industrielawaai' zijn gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder, niet toegestaan.

9.2.2 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. zijn maximaal 4 vlaggenmasten toegestaan, met een hoogte van maximaal 12 meter en met een onderlinge tussenruimte van maximaal 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met c. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

9.3 Specifieke bouwregels

Bij sloop/nieuwbouw dient de geluidwerende capaciteit van de nieuwe bebouwing vergelijkbaar te zijn met de geluidwerende capaciteit van de bestaande bebouwing.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Met betrekking tot het gebruik geldt dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 9.1 onder c. zijn slechts toegestaan indien is aangetoond dat er, voor de realisatie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en akoestiek.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.1 onder a. door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld en/of één categorie hoger dan in artikel 9.1 onder a. vermeld, voor zover 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 Bedrijfsactiviteiten zoals in artikel 9.1 onder a. vermeld.

4. Regels: aanpassing vorige bestemming voor The Wall: 'Gemengd (uit te werken)'

Artikel 16 Gemengd (uit te werken)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sport en recreatie, volkstuinten en waterrecreatie daaronder begrepen;
- e. detailhandel die door het benodigde terrein- of vloeroppervlakte niet past binnen de reguliere winkelgebieden;
- f. horeca tot en met categorie A1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. dienstverlening;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, alsmede waterrecreatie, tracés voor openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, leidingen, water, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 16.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en de volgende uitwerkingsregels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 18 meter, ~~met uitzondering van de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen met geïntegreerde publieksgerichte functies langs de A2 welke maximaal 25 meter mogen bedragen;~~
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zone industrielawaai' zijn gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder niet toegestaan.

16.3 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.3 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voordat de bestemming overeenkomstig artikel 16.3 is uitgewerkt en onherroepelijk is geworden, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of met een daarvoor gemaakt ontwerp, ofwel met een document zoals een concept-uitwerkingsplan, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is;
- b. een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan dan wel het bouwplan mondeling en/of schriftelijk kenbaar te maken.

16.5 Gebruiksregels

Binnen deze bestemming mag, zolang deze nog niet is uitgewerkt, het bestaande gebruik of gebruik op grond van een omgevingsvergunning niet worden gewijzigd.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 16.5 ten behoeve van het wijzigen van het gebruik voordat de bestemming is uitgewerkt, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de beoogde wijziging van het gebruik in overeenstemming is met een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of met een daarvoor gemaakt ontwerp, ofwel met een document zoals een concept-uitwerkingsplan, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is;
- b. een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan dan wel de beoogde wijziging van het gebruik mondeling en/of schriftelijk kenbaar te maken.