

Amsterdamsestraatweg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	57
1.1	Aanleiding	57
1.2	Doelstelling	57
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	57
1.4	Context: ontwikkelingen omgeving	68
1.5	Geldende regelingen op 1 april 2016	68
1.6	Leeswijzer	79
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	811
2.1	Europees, Rijks- provinciaal en regionaal beleid	811
2.2	Gemeentelijk beleid	912
2.3	Conclusie	1216
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	1417
3.1	Karakterisering van het plangebied	1417
3.2	Beschrijving van de functies in het plangebied	1417
3.3	Cultuurhistorie	1518
3.4	Conclusie	1619
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	1721
4.1	Planbeschrijving	1721
4.2	Verkeer en openbare ruimte	2024
4.3	Conclusie	2024
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	2125
5.1	Inleiding	2125
5.2	Gezondheid	2125
5.3	Geluidhinder	2125
5.4	Geur, externe veiligheid, bodemkwaliteit, flora en fauna	2226
5.5	Luchtkwaliteit	2226
5.6	Water	2226
5.7	Archeologie	2226
5.8	Kabels en leidingen	2428
5.9	Dienstenrichtlijn	2428
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	2529
6.1	Economische uitvoerbaarheid	2529
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	2529
6.3	Handhaving	2630
Hoofdstuk 7	Bestemmingsregeling	2833
7.1	Inleiding	2833
7.2	Methode van bestemmen	2934
7.3	Artikelsgewijze toelichting	3640
Bijlagen	(aparte bijlagen: niet in dit bestand ingevoegd)	414
Bijlage 1	Brancheplan Amsterdamsestraatweg	4243
Bijlage 2	Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg	4243
Bijlage 3	Inventarisatielijst functies Amsterdamsestraatweg	4243
Bijlage 4	Cultuurhistorische inventarisatie Amsterdamsestraatweg	4243

2 bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" (vastgesteld)

Bijlage 5	Luchtkwaliteitonderzoek	4243
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	4243
Bijlage 7	Tekening kabels en leidingen Amsterdamsestraatweg	4243
Bijlage 8	Advies van Wijkraad Noordwest	4243
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4344
Artikel 1	Begrippen	4344
Artikel 2	Wijze van meten	4950
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5052
Artikel 3	Gemengd - 1	5052
Artikel 4	Gemengd - 2	5254
Artikel 5	Maatschappelijk - Onderwijs	5557
Artikel 6	Verkeer	5759
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	5860
Artikel 8	Wonen	5879
Artikel 9	Waarde - Archeologie	6062
Hoofdstuk 3	Algemene regels	6163
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	6163
Artikel 11	Algemene bouwregels	6163
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	6163
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	6264
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	6264
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	6365
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	6466
Artikel 16	Overgangsrecht	6466
Artikel 17	Slotregel	6466
Bijlagen		6668
Bijlage 1	Lijst bijzondere functies Gemengd - 1	6769
Bijlage 2	Lijst bijzondere functies Gemengd - 2	7072
Bijlage 3	Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg	7375
Bijlage 4	Lijst van Bedrijven 'functiemenging'	7476
Bijlage 5	Lijst van horeca-activiteiten	8082

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De leefbaarheid van het zuidelijke deel van de Amsterdamsestraatweg gaat al enige tijd achteruit. Door de economische crisis en veranderend consumentengedrag, onder andere in de vorm van internetwinkelen, is leegstand ontstaan. Tegelijkertijd worden bedrijfsruimten gevuld door functies die overlast veroorzaken (horeca en dienstverlening). Bewoners en ondernemers uit de straat en de omgeving daarvan hebben de gemeente regelmatig gevraagd op te treden. Het gemeentebestuur heeft daarom besloten tot een integrale aanpak van de Amsterdamsestraatweg en heeft in juli 2014 het Brancheplan en de Ontwikkelstrategie voor de Amsterdamsestraatweg vastgesteld.

Op 16 december 2014 heeft het college onder meer het Jaarplan Aanpak Amsterdamsestraatweg 2015 vastgesteld, waarin het voorstel voor een apart bestemmingsplan voor de Amsterdamsestraatweg is opgenomen. Zo'n bestemmingsplan moet gebruiksveranderingen naar ongewenste functies weren en waar mogelijk bijdragen aan het oplossen van het probleem van de leegstand van winkels.

1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan levert een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid en de economische structuur van de Amsterdamsestraatweg door onwenselijke gebruiksveranderingen van panden tegen te gaan en door regels te stellen die de winkelstructuur in winkelconcentratiegebieden versterken en die buiten de winkelconcentratiegebieden transformatie naar wonen bevorderen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het zuidelijk deel van de Amsterdamsestraatweg, dat grofweg van de noordelijke grens van de binnenstad tot aan de Marnixlaan loopt, door de wijken Pijlsweerd en Ondiep.



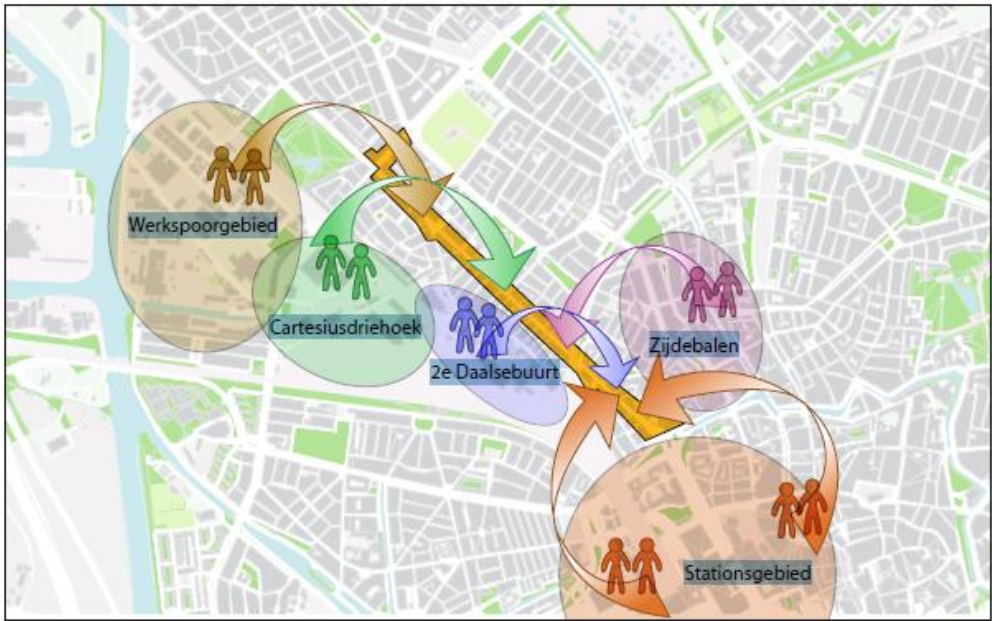
Afbeelding 1: aanduiding plangebied

Het bestemmingsplan bestrijkt de percelen die aan de Amsterdamsestraatweg grenzen: aan de westzijde tussen de Sint Josephlaan en de (afslag naar) de Daalsetunnel en aan de oostzijde tussen de Cornelis Mertensstraat en de Weerdsingel Westzijde. Het plangebied bestaat ook uit de percelen die grenzen aan de Marnixlaan, het deel tussen de Amsterdamsestraatweg en de rotonde waar de Van Egmondkade op uitkomt.

Om onnodige kosten te voorkomen, wordt het noordelijke deel van de Amsterdamsestraatweg niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De problemen doen zich namelijk voor in het deel van de Amsterdamsestraatweg dat ten zuiden van de Sint Josephlaan - Marnixlaan ligt. Om te voorkomen dat een 'waterbedeffect' ontstaat naar de panden rond het kruispunt met de Sint Josephlaan - Marnixlaan, omvat het bestemmingsplan een klein deel van de Marnixlaan en de panden aan de Amsterdamsestraatweg die ten zuiden van de Cornelis Mertensstraat staan.

1.4 Context: ontwikkelingen omgeving

In de directe omgeving van het zuidelijke deel van de Amsterdamsestraatweg vinden ontwikkelingen plaats, sommige op korte termijn. Het betreft de herontwikkeling van oude bedrijfsterreinen als het gebied tussen de 2e Daalsedijk en het spoor richting Amsterdam, de Cartesiusdriehoek, het Werkspoorkwartier ten zuidwesten van de Amsterdamsestraatweg en de ontwikkeling van het gebied Zijdebalen ten noordoosten van de Amsterdamsestraatweg. Deze herontwikkelingen resulteren in een groot aantal nieuwe bewoners en werknemers in de wijken west en noordwest. Zij zullen voor hun voorzieningen en dagelijkse boodschappen gebruik maken van de Amsterdamsestraatweg. Een kleine ontwikkeling die net buiten de grens van het plangebied valt, is de locatie 'kop Amsterdamsestraatweg', op de hoek van de Amsterdamsestraatweg en de Daalsetunnel. Deze zal worden heringericht. Het is op dit moment nog niet bekend wat de nieuwe invulling zal worden.



Afbeelding 2: ontwikkelingen op korte en (middel)lange termijn rondom het plangebied

1.5 Geldende regelingen op 1 april 2016

Binnen het gebied zijn de volgende regelingen van kracht:

Bestemmingsregeling	vastgesteld door raad	onherroepelijk
beheersverordening Zuilen	20 juni 2013	11 juli 2013
bestemmingsplan Ondiep	4 oktober 2007	25 maart 2009 (goedkeuring GS 22 april 2008)
beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.	20 juni 2013	11 juli 2013

De beheersverordeningen Zuilen en Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. zijn gericht op beheer van de

bestaande situatie en bieden geen ontwikkelingsruimte.

Het deel waar bestemmingsplan Ondiep van kracht is, loopt van de kruising met het spoor (richting Hilversum/ Amersfoort) tot aan de kruising met de Marnixlaan. De bestemmingen uit bestemmingsplan Ondiep staan over het algemeen detailhandel of een andere functie toe op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Bestemmingsplan Ondiep geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen, bijvoorbeeld om overlast, zoals die als gevolg van beluizen en afhaalzaken, tegen te gaan. Als een pand langer dan 12 maanden leegstaat kan de in het bestemmingsplan aangegeven functie uit de regeling verwijderd worden. Dat is in de afgelopen 3 jaar tot twee keer toe met een wijzigingsplan gebeurd.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van Rijksbeleid, het provinciale en gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie, zoals de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de mogelijkheden die het plan biedt aan toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 staan de diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Europees, Rijks- provinciaal en regionaal beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid richt zich op landelijke aangelegenheden. Hieronder valt onder andere een verstedelijkingsopgave voor stedelijk gebied. Strekking daarvan is dat de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, door verdichting optimaal moet worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie. Maar ook aspecten als het terugdringen van het woningtekort en het versterken van de woonkwaliteit zijn in dit beleid opgenomen.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de drie stappen zoals vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Bro. Het Bro bepaalt dat overheden op grond van het Bro een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard moeten motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze drie stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg biedt geen mogelijkheden tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan richt zich op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur om verdere achteruitgang van de Amsterdamsestraatweg tegen te gaan.

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Provinciaal beleid

Het provinciale en regionale beleid is terug te vinden in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013- 2028 (2013) en in de Ontwikkelingsvisie van NV-Utrecht, een samenwerkingsverband tussen Hilversum, Amersfoort en Utrecht en omliggende regio. 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 van NV-Utrecht wordt dit verder uitgewerkt voor het 'Noordvleugel-gebied' (Amersfoort, Hilversum, Utrecht en de omliggende regiegemeenten).

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. 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.

2.1.4 Beleid waterschap

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 middellangetermijnvisie tot 2015 beschreven voor een duurzamer waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het gemeentelijke beleid besproken, voor zover relevant voor het plangebied. Gegeven het kleinschalige karakter van dit bestemmingsplan zijn alleen de stedelijke beleidsnota's in ogenschouw genomen die gaan over de functies die in het plangebied te vinden zijn, zoals detailhandel, wonen en horeca.

2.2.2 Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten en kadastraal splitsen van woningen is in het najaar van 2015 gewijzigd. Daarbij is ook de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij een vergunningstelsel is ingevoerd voor het zodanig veranderen van een woning dat meer woningen ontstaan, verder woningvorming genoemd.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is besloten om in de lijn van de facetbestemmingsplannen Woningssplitsing I en II in alle bestemmingsplannen een regeling te treffen voor omzetting en woningvorming. Het is namelijk van belang om in verband met een goede ruimtelijke ordening regels te stellen, die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn, en op de Huisvestingsverordening 2015 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad. In tegenstelling tot deze verordening gelden de regels van het bestemmingsplan voor alle woningen, ongeacht de WOZ-waarde van de woning of de huurprijs.

De beleidsregels in de *Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten* die bij de Huisvestingsverordening 2015 horen, zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, enerzijds door de eisen met betrekking tot de minimale omvang van woningen en anderzijds door het in beeld brengen van de gevolgen van extra woningen binnen de context van de bestaande situatie. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over woonvorming en omzetting woonvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Voor de transformatie van een niet-woonfunctie naar wonen heeft het college ook beleidsregels vastgesteld. Deze regels, die op 1 november 2016 in werking zijn getreden, komen in grote lijn overeen met de eerder genoemde beleidsregels en worden toegepast bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor een transformatie.

2.2.3 Ontwikkelingskader detailhandel 2012

In deze nota is het stedelijk beleid over de ontwikkeling van detailhandel beschreven. Omdat voor de Amsterdamsestraatweg specifiek beleid is opgesteld, zie het Brancheplan in paragraaf 2.2.7, kan deze nota verder buiten beschouwing blijven.

2.2.4 Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken

De ambitie voor de Utrechtse economie is om vitale stadswijken te hebben en te behouden. De wijk van de toekomst wordt gekenmerkt door flexibiliteit, een mix van functies die goed gemengd kunnen worden en een bepaalde mate van (economische) levendigheid. De economische levendigheid in (woon)wijken wordt vooral bepaald door kleinschalig ondernemerschap in de wijk, een sterk toenemend aantal zzp'ers en economische voorzieningen.

In de nota Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013) wordt functiemenging als volgt gedefinieerd:

het mengen van woonfuncties met kleinschalige economische en niet-economische functies, met name

- dienstverlening, zoals adviesbureau, makelaar, kapper, schoonheidssalon, trimsalon;
- ambacht en nijverheid, zoals reparatiebedrijf, atelier;
- maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderdagverblijf, medische en paramedische voorzieningen;
- sportvoorzieningen, zoals dansscholen en fitnesscentra;
- horeca, hotel en bed & breakfast.

Deze functies zijn ook in ogenschouw genomen bij het opstellen van het Brancheplan (zie paragraaf 2.2.7). In dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten van het Brancheplan overgenomen. Voor hotels en horeca geldt het stedelijk beleid (zie paragraaf 2.2.5).

De Utrechtse bestemmingsplannen bieden standaard ruimte aan kleinschalig ondernemerschap en wijk economie. De standaardregeling voor aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast heeft geleid tot een aanzienlijke toename van flexibiliteit voor het werken aan huis. In dit bestemmingsplan wordt die regeling opgenomen.

2.2.5 Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012

Met opmaak: Engels (V.S.)

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 geeft aan hoe de gemeente Utrecht om wil gaan met de vestiging van horeca in de stad. Utrecht kiest voor versterking van de horecafunctie in een aantal deelgebieden.

Voor een groot aantal gebieden zijn gebiedsprofielen opgesteld waarbij de mogelijke ontwikkelingsruimte en wenselijke ontwikkelingsrichting is aangegeven. De horecaontwikkeling van de Amsterdamsestraatweg is beschreven onder profiel 12: 'De Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg zijn zeer levendige straten en als het om horeca gaat twee bijzondere radialen. In 2007 is hier gekozen voor een strategie van 'consolidering', omdat leefbaarheid en veiligheid sterk onder druk stonden. Dat laatste is nog altijd het geval; de intentie om te sturen op kwaliteit heeft maar beperkt vorm kunnen krijgen.' Voor het deel van de Amsterdamsestraatweg dat in binnen de plangrenzen ligt wordt in deze nota geen ontwikkelingsruimte gezien.

Er zijn initiatieven voor nieuwe of bijzondere vormen van horeca. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Gezien de aanleiding van dit bestemmingsplan, zal de gemeente terughoudend zijn met medewerking aan initiatieven die in strijd zijn met het horecakader en deze in beginsel voorlopig hooguit bij wijze van tijdelijk experiment toestaan. Een uitzondering daarop is de "daghoreca" (horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten die als bijlage 5 bij de regels is gevoegd). Deze vorm van horeca kan een positieve bijdrage leveren aan de beleving van de straat en kan de winkelclusters versterken.

In het deel van de Amsterdamsestraatweg waar de leefbaarheid het meest onder druk staat, het gebied tussen de Acaciastraat-Concordiastraat en het spoorviaduct, is het van belang om onwenselijke vormen van ondersteunende horeca te voorkomen. De beleidsregels voor het in afwijking van de bestemmingsregeling vergunnen van deze vorm, moeten daarom voor dat gebied aangescherpt worden.

Bij de vaststelling wordt het beleid voor ondersteunende horeca en voor de mogelijkheden voor nieuwe horecavestigingen in de categorie D2 in de Amsterdamsestraatweg aangepast.

De horecaregeling in dit bestemmingsplan wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 7.2.4.

2.2.6 Prostitutiebeleid

In de Beleidsnotitie Prostitutie 1999 is vastgelegd dat ten tijde van het opheffen van het bordeelverbod de gemeente geen uitbreiding wil van het toen aanwezige aantal prostitutiebedrijven en dat er geen uitbreiding mag plaatsvinden van het aantal werkruimten per bedrijf. Er is een maximumstelsel vastgesteld dat gebaseerd is op het bestaande aantal bedrijven per 1 januari 1999. Verder is bepaald dat raamprostitutie alleen is toegestaan aan het Zandpad en in de Hardebollenstraat. In over de stad verspreide bordelen en privéhuizen mag geen raamprostitutie plaatsvinden. Dit zou een te grote aantasting zijn van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Het nieuwe Zandpad heeft de gemeenteraad het prostitutiebeleid gewijzigd. De wijziging, namelijk het concentreren van raamprostitutie op één locatie, is voor het plangebied niet relevant. Voor het plangebied is de Beleidsnotitie Prostitutie 1999 onverkort van toepassing.

Het plan houdt rekening met één bestaande seksinrichting in het plangebied.

2.2.7 Brancheplan Amsterdamsestraatweg

Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen zijn investeringen in het vastgoed noodzakelijk. Dalende huurprijzen leiden doorgaans tot een afname van investeringen in het vastgoed waardoor het huurprijsniveau nog verder afneemt. Om deze vicieuze cirkel te doorbreken is een nieuw perspectief nodig op basis waarvan overheid en private partijen plannen kunnen opstellen. Het Brancheplan Amsterdamsestraatweg (zie bijlage 1 bij deze toelichting) geeft een visie op de Amsterdamsestraatweg om dat perspectief te bieden.

Beschrijving van de uitgangssituatie

De visie in het Brancheplan wordt opgesteld op basis van de hieronder beschreven kenmerken.

De kernwaarden van de Amsterdamsestraatweg zijn: verscheidenheid in aanbod en ondernemerschap, uitstekende bereikbaarheid en goede betaalbaarheid.

De twee belangrijkste doelgroepen in de Amsterdamsestraatweg zijn: inwoners uit omliggende buurten, Utrechters met een multiculturele achtergrond voor wie het specifieke aanbod aantrekkelijk is en passanten, vooral fietsers.

De Amsterdamsestraatweg is te lang en te divers om als één geheel te worden gezien. In het Brancheplangebied zijn vier deelgebieden te onderscheiden met een eigen diversiteit en met eigen karakteristieken. De deelgebieden zijn:

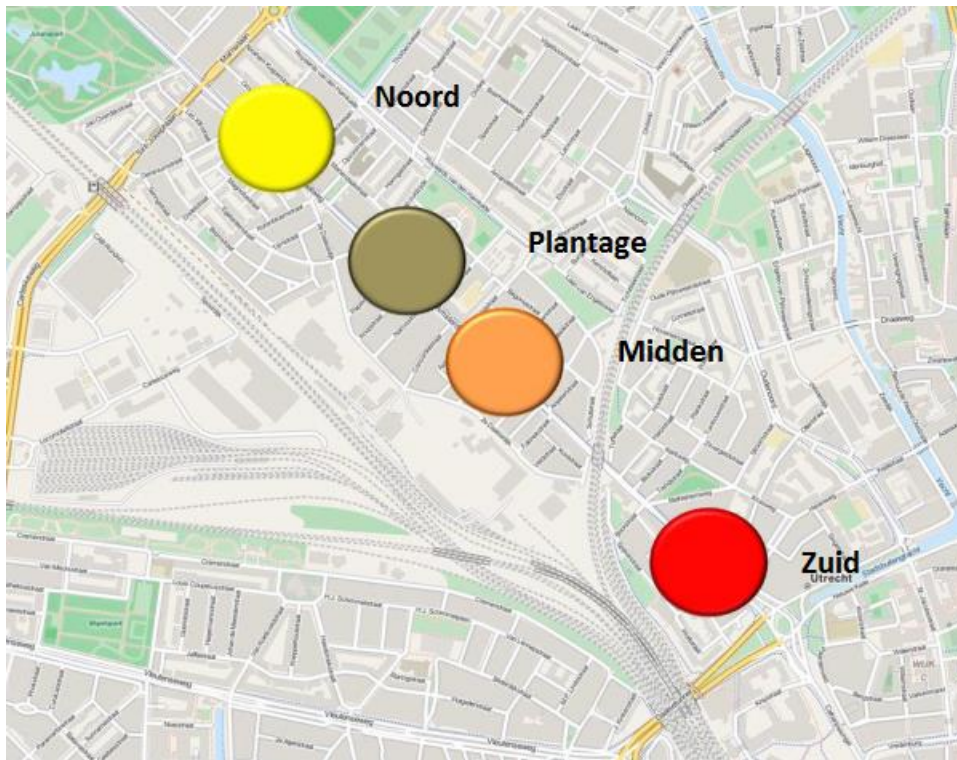
Noord, het gebied tussen het Van Beuningenplein en de Marnixlaan.

Utrecht

Plantage, het gebied tussen de Acaciastraat en het Van Beuningenplein;

Midden, het gebied tussen de spoorlijn en de Acaciastraat;

Zuid, het gebied ten zuiden van de spoorlijn naar Hilversum/Amersfoort;



Afbeelding 3: de vier deelgebieden uit het Brancheplan Amsterdamsestraatweg

De kansen voor deze deelgebieden worden voor een deel bepaald door de detailhandel. Dat geldt vooral voor deelgebied Plantage en het zuidelijke deel van deelgebied Zuid. Deze gebieden gelden als kansrijke winkellocaties, waarvoor het versterken van de winkelstructuur als uitgangspunt moet gelden. Dat kan door de totstandkoming van een levendig en compact winkelgebied te bevorderen, niet alleen door uitbreiding, maar juist ook door het 'inruilen' van minder kansrijk voor kansrijker winkelaanbod. Versterking van de dagelijkse sector ligt hierbij voor de hand. Vergroting van de supermarkten tot een moderne maat is van belang om de concurrentiepositie te versterken. Het streven is naar een inpassing van een supermarkt in het goedkopere prijssegment, omdat deze aansluit bij de wens van de consument.

Versterking van de winkelfunctie in de deelgebieden Plantage en Zuid betekent ook dat de winkelfunctie niet in de gehele Amsterdamsestraatweg in stand kan worden gehouden. Door transformatie van kansarme winkellocaties naar gemengde gebieden zal het winkelvloeroppervlak in de andere deelgebieden moeten afnemen.

Voor de (overige) deelgebieden met een transformatieopgave bestaan diverse kansrijke aankopingspunten voor nieuwe functies, zoals woonruimten voor kleine huishoudens, werkplekken voor zzp'ers.

Daarnaast zijn er kansen om het etnisch ondernemerschap te versterken. In tegenstelling tot veel autochtone jongeren kiezen allochtone jongeren relatief vaak voor het beginnen van een eigen zaak. Ook hier lijkt met name de dagelijkse sector kansrijk. Inpassing van een etnische trekker (bijvoorbeeld een supermarkt) in het deelgebied Midden verdient om meerdere redenen de voorkeur. Het belangrijkste is dat er door een dergelijke toevoeging een unieke kans ontstaat om dit gebied van een nieuw passend perspectief te voorzien. Daaromheen moet in dit deel van de Amsterdamsestraatweg ruimte ontstaan voor kwalitatief goede (etnische) ondernemers, die zowel in de detailhandel als dienstverlening actief zijn.

De Amsterdamsestraatweg heeft een sterke buurtfunctie die tot uiting moet komen in de inrichting van het openbaar gebied (pleinen, voetgangersgebied) en in functies gericht op de buurt, zoals daghoreca.

Visie

Het Brancheplan geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse deelgebieden. Deze visie ligt met de Ontwikkelstrategie (zie de volgende paragraaf) aan dit bestemmingsplan ten grondslag en wordt verder beschreven in paragraaf 4.1.

2.2.8 Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg

Deze nota richt zich op de aanpak van de problematiek rond de Amsterdamsestraatweg, waarbij wordt opgemerkt dat de gemeente 'de excessen zo nodig met dwang' wil tegengaan. In de ontwikkelstrategie wordt een groot aantal maatregelen voorgesteld om het woonmilieu, de detailhandel en de horeca te versterken.

Darnaast zullen de ontwikkelingen van de 2^e Daalsedijk, de Cartesiusdriehoek, het Werkspoorkwartier en Zijdebalen hieraan eveneens bijdragen.

2.2.8.1 Inhoud

De nota geeft een overzicht van de problematiek en analyseert hoe die het best aangepakt kan worden. De uitkomsten van het Brancheplan (zie vorige paragraaf) worden overgenomen. Aan dit bestemmingsplan worden de volgende aanbevelingen en randvoorwaarden meegegeven:

- het notagebied loopt vanaf de Weerdsingel tot en met het Demka-terrein, waarbij de bestemming voor het Demkaterrein afgestemd moet worden op de revitaliseringsplannen;
- het nieuwe bestemmingsplan moet zich richten op het omzetten functies (detailhandel, horeca, diensverlening) naar met name wonen, bijvoorbeeld via een wijzigingsbevoegdheid zoals in bestemmingsplan Ondiep;
- waar het planologisch aanvaardbaar en gewenst is, staat het bestemmingsplan wonen toe voor zover aan het Bouwbesluit kan worden voldaan, waarbij de effecten van de invoering van een 30-km zone op het vlak van luchtkwaliteit en geluidhinder worden onderzocht;
- de bestemmingsregeling gaat ongewenste functiewijzigingen tegen;
- zo mogelijk wordt ook overlastgevende horeca en dienstverlening en de concentratie daarvan tegengegaan;
- ter onderbouwing van het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke visie opgesteld die gebaseerd is op de ontwikkelstrategie, het Brancheplan en enig aanvullend onderzoek voor de woonbestemming.

De ontwikkelstrategie versterkt de sociaal-economische structuur, verbetert de leefbaarheid en de omgeving op de Amsterdamsestraatweg en bestaat uit een combinatie van maatregelen, instrumenten en projectinitiatieven. De nota stimuleert nieuwe locatieontwikkelingen, zoals een GrandCafé-restaurant, en stelt dat er aan de Amsterdamsestraatweg ruimte moet zijn voor bedrijfsclusters voor jonge startende bedrijven, ambachtsateliers, broedplaatsen voor zzp'ers en creatief-culturele werkruimten, dat de openbare ruimte opgeknapt moet worden en daarbij groener moet worden, dat bedrijfspanden verbeterd moeten worden en dat het wenselijk is om een 30 km-zone vanaf de Weerdsingel tot de Marnixlaan in te voeren.

2.2.8.2 Vertaling van de Ontwikkelstrategie in het bestemmingsplan

De inhoud van de Ontwikkelstrategie wordt zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplangebied is kleiner genomen, omdat de problematiek die in de Ontwikkelstrategie aan de orde wordt gesteld zich vooral voordoet in het deel van de Amsterdamsestraatweg dat ten zuiden van de Marnixlaan ligt. Om kosten te besparen richt dit bestemmingsplan zich alleen op dat deel. Mocht blijken dat ook voor het noordelijke deel een herziening van de bestemmingsregeling nodig is, bijvoorbeeld omdat er een 'waterbede' optreedt, dan zal voor dat deel een afzonderlijk plan worden opgesteld.

Het bestemmingsplan richt zich wel op het omzetten van functies, maar bekijkt per blok welke omzetting wenselijk is. In een detailhandelscluster kan de omzetting naar wonen een ongewenste onderbreking van de structuur tot gevolg hebben, terwijl omzetting van wonen naar detailhandel in zo'n cluster juist een versterking van de structuur kan betekenen.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er bij een snelheid van 50km per uur geen knelpunten optreden voor de omzetting naar wonen. Daarmee is nader onderzoek naar het effect van een 30km-zone, zoals aanbevolen in de Ontwikkelstrategie, niet nodig. Verlaging van de snelheid betekent immers dat de geluidssituatie verbetert. Hetzelfde geldt voor de luchtkwaliteit.

2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan richt zich in eerste instantie op het beheer van de bestaande situatie en maakt geen nieuwe functies mogelijk. Er is daarom geen specifiek Rijks- of provinciaal beleid van toepassing op dit bestemmingsplan, anders dan het beleid dat in wet- en regelgeving is vastgelegd.

Voor dit bestemmingsplan geldt het recente huisvestingsbeleid voor de functie wonen als uitgangspunt. De bestemmingsregeling moet een beschermende regeling bevatten waarbij met hulp van de Beleidsregels Hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015 beoordeeld wordt of woningvorming of omzetting mogelijk is.

Het horecabeleid en prostitutiebeleid wordt in het bestemmingsplan in grote lijn overgenomen. Het bestemmingsplan zal alleen uitbreiding van vestigingen in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 5 bij de regels) mogelijk maken.

Het beleid dat in het Brancheplan Amsterdamsestraatweg en de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg is neergelegd vormt voor de overige functies het uitgangspunt. Het stedelijke detailhandelsbeleid blijft daarmee buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Karakterisering van het plangebied

De Amsterdamsestraatweg verbindt de Utrechtse binnenstad met Maarssen en loopt door of langs de wijken Pijlsweerd, Ondiep, Zuilen. De Amsterdamsestraatweg is aangelegd door Napoleon als verbindingsweg naar Amsterdam. In 1816 werd de aanleg van de Amsterdamsestraatweg afgerond. In de loop van de tijd is perceelsgewijs bebouwing langs de weg ontstaan. Momenteel is de weg een drukke verkeersader. De ontstaanswijze bepaalt nog steeds het beeld.

De bebouwing heeft een grote diversiteit in hoogte, 'korrel' en bouwstijl. De meeste gebouwen bestaan uit drie bouwlagen of uit twee bouwlagen met een bijzondere bouwlaag, zoals een kap. Hierdoor, en doordat de hoogte van de bouwlagen verschilt, ontstaat een grote mate van variatie in goothoogte en bouwhoogte. Het levendige beeld wordt nog versterkt door de variatie in functies.

Over het algemeen is de bebouwing langs dit deel van de Amsterdamsestraatweg stedelijker dan de aangrenzende, lagere bebouwing van Ondiep.

Op verschillende plaatsen is de bebouwing onderbroken en liggen kleine pleinachtige ruimtes aan de straat. Deze pleinachtige ruimtes doorbreken de strenge lijnvorm van de weg en hebben vaak een aangenaam rustige sfeer als tegenwicht van de levendigheid van de Amsterdamsestraatweg. Doorgaans hebben deze een heel ander karakter dan de Amsterdamsestraatweg zelf. Daarom zijn ze niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het profiel van de straat is in het gedeelte tussen het spoor en de Marnixlaan relatief smal. Er is in feite onvoldoende maat voor het geheel van rijbanen, parkeervakken, fietspaden, voetpaden, groen en straatmeubilair. Juist omdat dit deel van de Amsterdamsestraatweg zo stedelijk is (veel verschillende functies, veel verkeer), is de druk op de openbare ruimte erg groot. Deze druk beïnvloedt de leefbaarheid. Daarom zijn maatregelen zoals het inpandig onderbrengen van fietsparkeren en een goede regeling voor huisvuil belangrijk.

3.2 Beschrijving van de functies in het plangebied

Aan de Amsterdamsestraatweg is op de begane grond van panden een veelheid aan functies gevestigd. De detailhandelsfunctie heeft de overhand, maar ook de functies maatschappelijk, dienstverlening, bedrijf, kantoor en wonen komen voor.

De winkelfunctie op de Amsterdamsestraatweg staat al geruime tijd onder druk, terwijl de dienstverlening in omvang toeneemt. De Amsterdamsestraatweg is dan ook geen uitgesproken winkelstraat meer, maar meer een stadsstraat. De detailhandelsfunctie en sfeer staan onder druk door bepaalde vormen van dienstverlening. Beluizen, geldtransferdiensten, gokhallen, massagesalons en import-exportzaken zijn hiervan voorbeelden. Deze functies kunnen tot overlast leiden en zo afbreuk doen aan de leefbaarheid, het winkelklimaat, en aan het ruimtelijke beeld. Ditzelfde geldt voor de vele afhaalzaken.

Vrij veel panden aan de Amsterdamsestraatweg staan leeg, wat de leefbaarheid van de straat niet bevordert.

3.3 Cultuurhistorie

De Amsterdamsestraatweg kenmerkt zich door een grote variëteit aan bebouwing, maar bij de aanleg in 1812 (Route Imperiale no. 2 in opdracht van Napoleon) stond die er nog nauwelijks, behalve enkele boerderijen en herbergen. Pas na 1860 begon de bebouwing vanuit het centrum van Utrecht op gang te komen en in het derde kwart van de negentiende eeuw zorgde de komst van de werkplaatsen van de spoorwegmaatschappijen bij de Daalsedijk voor een snelle groei van met name arbeiderswoningen.



Afbeelding 4: Amsterdamsestraatweg-Meidoornstraat 1905

uit: het Utrechts Archief

In de gemeente Zuilen nam de bebouwing langs de Amsterdamsestraatweg vanaf 1914 snel toe met de komst van de grote fabrieken van Werkspoor en Demka. De bebouwing groeide zo vanuit twee kanten naar elkaar toe. In de jaren twintig en dertig is de straat zo goed al geheel bebouwd geraakt. Waren het aanvankelijk vooral individuele panden die werden gebouwd, vanaf 1920 kwamen er ook grotere complexen, zoals van de diverse woningbouwverenigingen. De transformatie van de Amsterdamsestraatweg naar winkelstraat neemt vanaf 1914 snel toe. Woonhuizen worden op de begane grond verbouwd tot winkels en nieuwe winkelpanden verschijnen.



Afbeelding 5: Amsterdamsestraatweg rond 1925
Archief

uit: het Utrechts

Met de komst van nieuwe wijken, zoals onder andere Bloemenbuurt, Ondiep, Elinkwijk, neemt het belang van de Amsterdamsestraatweg als winkelstraat enorm toe. Het wordt een van de belangrijkste winkelstraten buiten de binnenstad.

Vanaf de jaren zestig en zeventig begint de achteruitgang in het winkelbestand. De concurrentie van moderne winkelcentra zoals winkelcentrum Overvecht en de opwaardering van de binnenstad met Hoog Catharijne en het voetgangersgebied begint de Amsterdamsestraatweg parten te spelen. Een aantal kerken verdwijnt uit het straatbeeld en er vindt in sommige delen stadsvernieuwing plaats. De forse infrastructurele ingrepen bij de aansluiting op de Weerdsingel en het centrum zorgen ervoor dat het begin van de Amsterdamsestraatweg onduidelijk wordt en er geen directe relatie meer is met het centrum.

Het loont de moeite om een wandeling langs beide zijden van de Amsterdamsestraatweg te maken om de gebouwen eens goed te bekijken. Ondanks verbouwingen en de sloop en nieuwbouw, zijn er nog steeds opvallend veel panden aanwezig met cultuurhistorische waarde. Woningbouw en winkels in verschillende bouwstijlen wisselen elkaar af. Enkele woningblokken zijn nog bewaard in de Amsterdamse stijl, maar er staan ook nog panden in de oorspronkelijke Jugendstil-stijl. In bijlage 4 van de toelichting zijn ter illustratie enkele foto's met beschrijving van een aantal panden aan de Amsterdamsestraatweg opgenomen. Bijlage 3 van de regels bevat de inventarisatie van de panden en bouwblokken met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Er staan woningen waar in de bakstenen gevels fraaie versieringen zijn opgenomen en een aantal winkelpuizen uit verschillende perioden zijn bijzonder. Enkele ervan zijn ook zeldzaam en nog geheel in originele staat. Wanneer men de blik iets hoger richt zijn bijzondere kapvormen te zien die de tand des tijds goed hebben doorstaan. Al met al heeft de Amsterdamsestraatweg voldoende cultuurhistorisch interessante gevels die kansen bieden op een herwaardering van deze historische straat.

3.4 Conclusie

De winkelfunctie op de Amsterdamsestraatweg is vroeg in de vorige eeuw ontstaan en maakt de laatste jaren plaats voor andere functies, waaronder functies die geen goede bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de straat.

Er zijn veel panden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt beschermd moeten worden.

De regeling in dit bestemmingsplan moet daarom onwenselijke functieveranderingen weren of vatbaar maken voor handhavingsacties en bescherming bieden aan de bijzondere cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd. De variatie in hoogte en in afdekking van de bebouwing wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Vergunningaanvragen voor het veranderen van de hoogte of de afdekking zullen van geval tot geval bekeken worden. Op veel plaatsen is bijvoorbeeld een hoogte van drie bouwlagen mogelijk zonder dat dit leidt tot onevenredige gevolgen. Een flink aantal panden heeft echter een bijzondere cultuurhistorische waarde. In die gevallen is ophoging naar drie bouwlagen (of een andere wijziging) alleen mogelijk als geen afbreuk wordt gedaan aan de bijzondere cultuurhistorische waarde van het pand.

De panden hebben veelal een eigen, opvallende pui die bezoekers uitnodigt, terwijl de verdiepingen minder open zijn. Dit kan worden gezien als een kwaliteit die past bij het levendige karakter van de Amsterdamsestraatweg. De puien zijn in de loop van de tijd vaak aangepast. Ook zijn panden op de begane grond vaak samengevoegd en volgt de pui niet altijd de oorspronkelijke parcellering van de panden. Het is zaak om hier bij functiewijzigingen goed naar te kijken en waar mogelijk de vormgeving van de pui aan te passen aan de originele architectuur en parcellering van de panden. In het verlengde hiervan moeten reclame-uitingen voldoende terughoudend zijn, zodat het straatbeeld er niet door wordt gedomineerd.

Van veel winkel- en bedrijfspanden is de begane grond in het verleden aan de achterzijde uitgebouwd, vaak tot op de erfgrens. Nu in een aanzienlijk deel van deze panden leegstand ontstaat, is de vraag aan de orde of deze bebouwing aan de achterzijde gehandhaafd moet worden. Bij transformatie naar wonen is het belangrijk om voldoende woningkwaliteit te realiseren en daarmee tot een duurzame oplossing te komen die bijdraagt aan de ambitie voor de Amsterdamsestraatweg. Dit kan betekenen dat een substantieel deel van de bebouwing op het achterterrein gesloopt zal moeten worden ten gunste van buitenruimte, lichttoetreding en groen.

Bij een transformatie naar wonen zijn in principe de uitgangspunten van het splitsingsbeleid leidend. Dit houdt in, dat er een minimumoppervlak gehanteerd wordt voor de nieuw te realiseren woningen.

Binnenterreinen

De bestemmingsplangrens ligt veelal op de achtergrens van de percelen. Hiermee valt een deel van de binnenterreinen in het bestemmingsplangebied. Aansluitend op het bovenstaande, is de ambitie om de binnenterreinen rustig en voor een belangrijk deel onbebouwd te houden of te maken. Het toevoegen van nieuwe hoofdfuncties op binnenterreinen is in beginsel niet wenselijk en kan hooguit toegestaan worden als dat gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.1.2 Functionele structuur

4.1.2.1 Inleiding

Het plangebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan panden waar op de verdiepingen gewoond wordt en waarin alleen op de begane grond andere functies, vaak detailhandel, dienstverlening en horeca.

Voor de begane grond is met de principes van het Brancheplan onderzocht welke bestemming passend is, gelet op het doel van dit bestemmingsplan. Het Brancheplan Amsterdamsestraatweg geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse deelgebieden en ligt, samen met de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg, ten grondslag aan het bestemmingsplan.

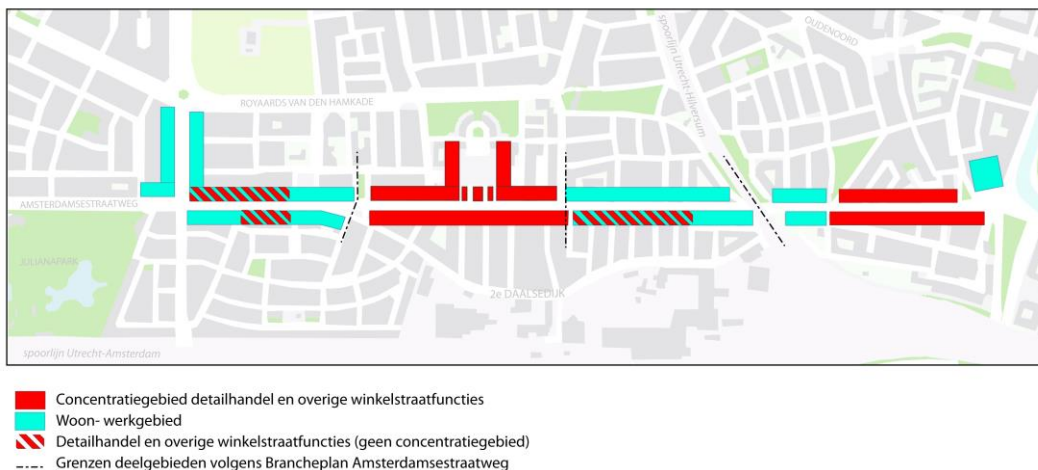
Aan het Brancheplan ligt het besef ten grondslag dat de Amsterdamsestraatweg te lang en te divers is om als één geheel te worden gezien. Daarom worden verschillende deelgebieden onderscheiden: Noord, Plantage, Midden en Zuid. Door allerlei ontwikkelingen in de retail in het algemeen, zoals internetwinkels, dalende bestedingen, en nieuwe winkelgebieden staat de detailhandel onder druk. De Amsterdamsestraatweg heeft daarnaast nog andere problemen. De straat is lang, waardoor het winkelgebied te weinig compact is, de beide zijden worden onderbroken door veel verkeer en er is veel concurrentie met omliggende, vernieuwde winkelgebieden in Utrecht. Het gevolg van de algemene en de specifieke problemen is dat er teveel vierkante meters detailhandel op de Amsterdamsestraatweg zijn, met leegstand of een minder wenselijke invulling van panden als gevolg.

De mogelijkheden voor de verschillende deelgebieden worden voor een deel bepaald door het perspectief voor de detailhandel. De winkelgebieden Plantage en Zuid hebben de meeste potentie. Het versterken van de winkelstructuur het logische uitgangspunt. De deelgebieden die een minder goed perspectief hebben als winkelgebied zouden moeten transformeren naar woon-werkgebieden waarin het wonen als belangrijkste bestemming geldt en het werken zorgt voor de levendigheid. Deze lijn is vertaald in het bestemmingsplan in de functies Gemengd – 1 en Gemengd – 2.

4.1.2.2 Beschrijving van de beoogde structuur

Binnen het plangebied geldt als algemeen uitgangspunt dat alleen de begane grond van panden gebruikt mag worden voor andere functies dan wonen. Voor de begane grond is met de principes van het Brancheplan onderzocht welke bestemming passend is, gelet op het doel van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 6: de structuur van winkelgebieden en woon-werkgebieden



Winkelconcentratiegebieden

De winkelconcentratiegebieden, rood aangeduid op afbeelding 4, met detailhandel als kernfunctie op de begane grond krijgen de bestemming Gemengd - 1, waar als uitgangspunt geldt dat de op begane grond aanwezige functie op zijn minst geen afbreuk mag doen aan de detailhandelsstructuur. In de bestemmingsregeling staat de functie detailhandel daarom centraal en staat daarnaast 'winkelstraatfuncties' toe. Met 'winkelstraatfuncties' worden functies bedoeld die goed bij detailhandel passen: functies die zich op het publiek richten, die zich met diensten of producten richten op bezoekers.

De transformatie naar detailhandel of naar een winkelstraatfunctie wordt door de regeling gestimuleerd. Transformatie naar wonen is in beginsel niet wenselijk, omdat een woning op de begane grond de winkelstructuur doorbreekt. Maar in sommige gevallen kan omzetting van detailhandel naar wonen voor de leefbaarheid van de Amsterdamsestraatweg goed zijn. Om een afweging te kunnen maken tussen het belang van een goede detailhandelsstructuur en de leefbaarheid voorziet de bestemmingsregeling niet in de omzetting naar wonen, zodat op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning nodig is voor een dergelijke omzetting. Bij het beoordelen van de aanvraag voor zo'n vergunning zullen de beleidsregels die in paragraaf 2.2.2 zijn genoemd betrokken worden.

In het Brancheplan worden twee winkelconcentratiegebieden aangewezen waarin de versterking van de detailhandelfunctie centraal moet staan. In dit bestemmingsplan worden als grenzen van het winkelconcentratiegebied in het deelgebied Plantage: de Korenbloemstraat en de Asterstraat aan de zuidwestkant (even nummers) en het Van Beuningenplein en de Acaciastraat aan de noordoostkant (oneven nummers). Voor het winkelconcentratie gebied in deelgebied Zuid gelden als grens: de 1^e Daalsedijk en de Daalsetunnel aan de zuidwestkant (even nummers) en de Bethlehemweg en de Herenweg aan de oostkant (oneven nummers).

Winkelgebieden die niet als winkelconcentratiegebied zijn aangewezen

In het deelgebied Noord zijn ook enkele blokken aanwezig waar detailhandel de belangrijkste functie is. Deze blokken liggen tussen de Anemoonstraat en de Korenbloemstraat (even nummers) en tussen de Marnixlaan en het Van Beuningenplein (oneven huisnummers). Het gebied is op afbeelding 4 rood-gestreept.

Het Brancheplan geeft aan dat voor een derde sterke winkellocatie onvoldoende economische ruimte is. De verwachting is dat op termijn de detailhandelfunctie hier terrein gaat verliezen. In het bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college de bevoegdheid geeft de bestemming te veranderen, als de blokken niet meer als winkelcluster functioneren.

Mede naar aanleiding van zienswijzen is onderzocht of het winkelconcentratiegebied Plantage naar het zuiden uitgebreid zou moeten worden. Indieners van zienswijzen wezen op het idee van een 'etnische specialiteitenstraat' dat zowel in het Brancheplan als in de Ontwikkelstrategie naar voren wordt gebracht. In het Brancheplan wordt het gebied tussen het spoorviaduct en de Acaciastraat-Asterstraat getypeerd als een gemengd gebied. Het gebied mist een grote trekker en ten tijde van het opstellen van het Brancheplan zijn er een aantal overlastgevoelige functies. Het Brancheplan signaleert dat dit deel van de Amsterdamsestraatweg als etnische specialiteitenstraat kan worden gekarakteriseerd (p 24), en dat "niet op voorhand een concentratiegebied voor winkels aan te geven [is]" in dit deel, maar dat hoekpanden wel winkelfuncties moeten hebben. Volgens het Brancheplan heeft het gebied wel de potentie om zich te ontwikkelen tot een winkelconcentratiegebied met een etnisch winkelaanbod, maar alleen als een grotere, liefst etnische, supermarkt zich in het gebied vestigt. Zo'n supermarkt, met een stedelijk bereik, kan het gebied de noodzakelijke impuls geven waar de andere winkels van kunnen profiteren. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan werd duidelijk dat de noodzakelijk geachte etnische trekker zich niet in het gebied zou vestigen vanwege fysieke en logistieke beperkingen. Bovendien lagen de marktverwachtingen op een dieptepunt. Daar kwam bij dat er aan de noordoostkant (oneven huisnummers) initiatieven kwamen om te transformeren naar wonen. Daarom heeft het gebied tussen Acaciastraat-Asterstraat en het spoorviaduct in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd – 2 gekregen.

De bestemming Gemengd – 2 blijkt goed aan te sluiten bij de ontwikkeling van de panden aan de noordoostkant (oneven huisnummers). De etnische trekker zal hier niet komen, er zijn al wat meer woningen op de begane grond en er zijn transformatie-initiatieven voor nieuwe woningen op plekken die overlastgevoelig zijn. De bestemming Gemengd – 2 past ook goed bij het gebied tussen het spoorviaduct en de Fabriekstraat-Anjelierstraat, waar weinig kansen voor winkels zijn en transformatie naar andere functies het wenselijkst is, zeker in het licht van de doelstelling van dit bestemmingsplan.

Voor de zuidwestkant (even huisnummers) tussen de Asterstraat en de Fabriekstraat ligt dit anders. Hier zijn de overlastgevoelige functies inmiddels verdwenen. Er is weinig leegstand en er is concrete belangstelling voor de leegstaande panden die er zijn. De detailhandelsstructuur wordt hier niet doorbroken door woningen op de begane grond, waarvan er slechts enkele zijn. Er zijn hier nog geen initiatieven voor transformatie naar wonen binnengekomen. Omdat de units qua omvang en huurprijs redelijk goed verhuurbaar zijn, is het is bij uitstek een gebied waar etnisch ondernemerschap zich thuis kan voelen. De in paragraaf 1.4 aangegeven ontwikkelingen leiden tot meer potentiële klanten, waardoor de marktverwachtingen positiever zijn geworden. Zo ontstaan kansen voor een positieve wending en voor het behouden of zelfs versterken van de detailhandelsstructuur. Het is in dit deel van de straat wenselijk om mogelijke dynamiek te kunnen faciliteren door detailhandel en horeca en combinaties hiervan mogelijk te maken. Aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg wordt daarom de bestemming Gemengd – 1 gegeven. Gezien de onzekerheid of deze positieve ontwikkeling van dit deel van de straat blijvend is, wordt onder dezelfde voorwaarden als voor het winkelgebied in het noordelijke deel van het plangebied aan het college de bevoegdheid gegeven om de bestemming te wijzigen in Gemengd – 2. Ook dit deel van de Amsterdamsestraatweg is op afbeelding 4 rood-gestreept.

Woon- werkgebied

In de overige gebieden, op de afbeelding 4 lichtblauw gekleurd, geldt de functie wonen en de transformatie naar wonen of een daarbij passende werkfunctie als uitgangspunt. Woningen krijgen de bestemming Wonen en panden met een bijzondere functie op de begane grond krijgen de bestemming Gemengd -2. Deze bestemming maakt transformatie naar wonen of werkfuncties die zich verdragen met de woonfunctie mogelijk. Deze laatste functies kunnen de levendigheid van de straat bevorderen. In de bestemmingsregeling worden dergelijke functies 'functiemengingsfuncties' genoemd.

Hoekpanden hebben meestal een winkeluitstraling. Detailhandel kan daarom ook in hoekpanden die buiten de winkelconcentratiegebieden liggen worden toegestaan.

Horeca

Er zijn initiatieven voor nieuwe of bijzondere vormen van horeca. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Gezien de aanleiding van dit bestemmingsplan, zal de gemeente geen medewerking verlenen aan initiatieven die in strijd zijn met het horecakader en deze in beginsel voorlopig hooguit bij wijze van tijdelijk experiment toestaan. Een uitzondering daarop is de "daghoreca" (horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten die als bijlage 5 bij de regels is gevoegd). Deze vorm van horeca kan een positieve bijdrage leveren aan de beleving van de straat en kan de winkelclusters versterken.

Het horecabeleid in dit gebied is in paragraaf 2.2.5 van deze toelichting weergegeven.

Geleidelijke transformatie

Alle legaal gevestigde functies zijn op grond de bestemming toegelaten. Dat wil zeggen dat een winkel die in een gebied met de bestemming Gemengd 2 binnen die bestemming ook als winkel wordt bestemd, een kapper als kapper en een café als café.

In de lijn van bestemmingsplan Ondiep biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om functies die voor een bepaald gebied of voor een verdieping als niet-passend worden beschouwd te wijzigen als die functie niet meer aanwezig is.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer en parkeren

De Amsterdamsestraatweg heeft een smal profiel, met weinig ruimte voor de auto, het openbaar vervoer en de fiets. De voetganger heeft te maken met smalle stoepen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een verandering van de verkeersstromen en kan de verkeersproblemen niet oplossen.

Het smalle profiel geeft weinig mogelijkheden voor parkeren in de openbare ruimte. Voor zover dit bestemmingsplan een transformatie van functies stimuleert, moet bij die transformatie rekening met de beperkte ruimte gehouden worden. Functies die een extra beslag op de parkeercapaciteit leggen zijn daarom in beginsel niet mogelijk.

Buiten de winkelclusters is een vergroting van de capaciteit voor inpandige parkeergelegenheid voor tweewielers wenselijk. Dit bestemmingsplan maakt dat mogelijk.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

In het kader van de ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg is de openbare ruimte geanalyseerd en zijn aanbevelingen gedaan voor verbetering. De verbeteringen betreffen, afgezien van inpandig fietsparkeren, een goede inrichting van de openbare ruimte. Dit bestemmingsplan staat die verbeteringen toe.

Terrassen bij horecagelegenheden kunnen bijdragen aan een positieve beleving van de straat. Op de toch al smalle stoepen zijn terrassen uiteraard niet mogelijk, maar op de pleintjes, zoals bij de 1e Daalsedijk, zijn terrassen wellicht inpasbaar. Dat zal per geval bezien moeten worden.

4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan beoogt een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid van de Amsterdamsestraatweg door de winkelstructuur waar mogelijk door clustering te versterken en functies die geen positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid tegen te gaan en leegstand te weren.

Zoals in het Brancheplan is aangegeven, is het van belang om clustering van detailhandel en de daarbij passende functies, 'winkelstraatfuncties', te stimuleren. Het plangebied bevat twee sterke clusters, namelijk het zuidelijke deel en het gebied rond de Plantage. In het deel tussen het [Van BeuningenOppenheimplein](#) en de Marnixlaan en in het deel tussen de Asterstraat en de Fabriekstraat is in de huidige situatie ook een goed functionerende detailhandelstructuur aanwezig.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het idee van een etnische specialiteitenstraat als mogelijk deel van het winkelcluster, zoals beschreven in het Brancheplan en in de Ontwikkelstrategie, losgelaten. De belangrijkste reden daarvoor is dat is gebleken dat de daarvoor noodzakelijk geachte trekker in de vorm van een etnische supermarkt en niet kan komen.

In de overige delen van de Amsterdamsestraatweg kan een transformatie naar wonen en daarbij passende functies, 'functiemengingsfuncties', de detailhandclusters versterken.

De bestemmingsregeling zal daarom uit moeten gaan van winkelstraatfuncties en detailhandel in de clustergebieden en in het gebied tussen het Van Beuningenplein en de Marnixlaan, waarbij via gebruiksregels een goede aansluiting gezocht moet worden bij de functie wonen op de verdiepingen van de panden, en van wonen en functiemengingsfuncties in de overige delen.

Ook de verbetering van de inrichting van de openbare ruimte kan een bijdrage leveren aan een beter woon- en leefklimaat, maar dat kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot de diverse sectorale kaders, voor zover relevant, zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, en de Europese dienstenrichtlijn. 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.

5.2 Gezondheid

Dit bestemmingsplan maakt geen concrete, nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom in beginsel geen effect op de gezondheid. De verbetering van het woon- en leefklimaat die met de regels beoogd wordt, heeft uiteraard een positief effect.

5.3 Geluidhinder

5.3.1 Weg- en railverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de Amsterdamsestraatweg, Weerdsingel WZ, Daalsetunnel, Acaciastraat, Ondiep, Marnixlaan, St. Josephlaan, Van Egmondkade, Royaards van den Hamkade en het spoor Utrecht-Overvecht.

Uit het geluidsonderzoek (zie bijlage 6: Akoestisch onderzoek (november 2016)) volgt dat de geluidsbelasting op potentieel te transformeren panden vanwege de wegen maximaal 63 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Het geluid vanwege het spoor bedraagt maximaal 58 dB.

Langs de St. Josephlaan en Marnixlaan wordt de maximale ontheffingswaarde wel overschreden. Omzetting van winkel naar woning is hier niet mogelijk. De voorkeurswaarden vanuit de Wet geluidhinder worden overschreden. Daar waar de geluidsbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde blijft, moet een ontheffingsprocedure worden doorlopen (hogere waarde).

De gecumuleerde geluidsbelasting van weg- en railverkeer bedraagt 68 dB en kan als acceptabel worden beschouwd.

De nieuw te realiseren woningen moeten voldoen aan de eis van een geluidsluwe gevel en aanvullende voorwaarden aan de woningindeling en de buitenruimte.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens rekening gehouden met 30 km/u wegen in de nabije omgeving. Deze geluidsbronnen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.3.2 Industrielawaai

Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen een zone industrielawaai. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

5.3.3 Cumulatie van lawaai

De gecumuleerde geluidsbelasting van weg- en railverkeer bedraagt 68 dB en kan gezien de ligging van het plangebied als acceptabel worden beschouwd.

5.4 Geur, externe veiligheid, bodemkwaliteit, flora en fauna

Voor deze aspecten is het uitvoeren van nader onderzoek niet aan de orde. Het bestemmingsplan bevordert gewenste functies en weert ongewenste functies. Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd en er is geen sprake van nieuwe bebouwing.

5.5 Luchtkwaliteit

Er is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied. daaruit blijkt dat realisatie van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden.

Er zijn dus geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg vast te stellen.

Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting.

5.6 Water

Het bestemmingsplan reguleert uitsluitend functies en functieveranderingen. Er wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. In die gevallen is geen waterparagraaf nodig. Met de waterbeheerder wordt het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.

5.7 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

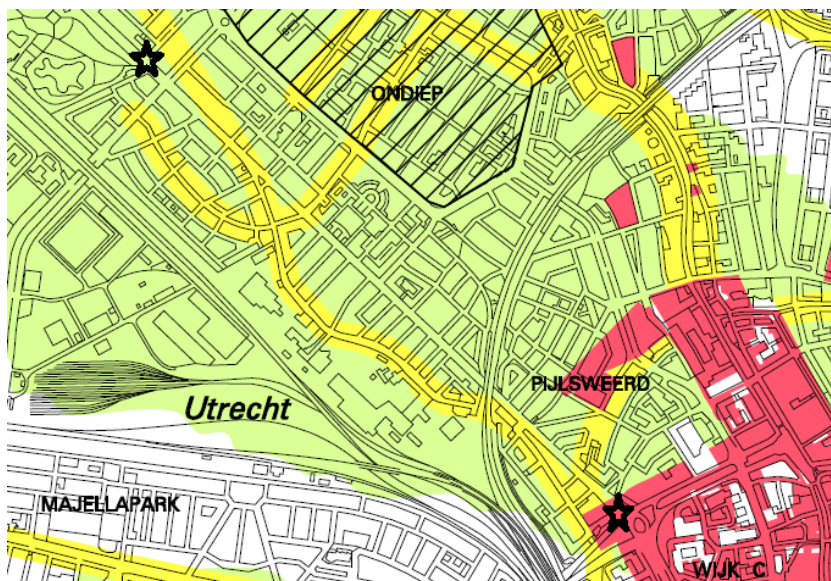
Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden.

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 vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen die regelt dat de voor Waarde-archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met een 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.

Afbeelding 6: archeologie in het plangebied

De twee zwarte sterren geven de twee begrenzingen van het plangebied aan



	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

Tussen de Egelantierstraat-Ondiep Zuidzijde en de Sint Josephlaan-Marnixlaan liggen gronden met een hoge archeologisch verwachting. Bij verstoringen van de bodem met een oppervlakte van meer dan 110 m², moet een vergunning worden aangevraagd op grond van de Verordening op de archeologische monumentenzorg.

In de rest van het plangebied geldt een kleinere archeologische verwachting, waar een vergunning nodig is bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 1000m².

Als bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, moet 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. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, Team Cultuurhistorie, 030-2863990 gedaan worden.

Conclusie

In het noordelijke deel van het plangebied is een grote kans op archeologische resten in de bodem. Met een vergunningstelsel op grond van de Verordening op de archeologische monumentenzorg worden deze resten beschermd.

5.8 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen in de St. Jozeflaan – Marnixlaan stadsverwarmingsleidingen.

In deze straten ligt ook een transportleiding van Vitens en een hoogspanningstracé. Er loopt een straalpad over het plangebied. Deze straalverbinding ondervindt pas hinder bij bebouwing van 59 meter hoogte en meer. Deze hoogten zijn niet toegestaan in het bestemmingsplan. Een beschermende bepaling is dan ook niet nodig.

5.9 Dienstenrichtlijn

Regels die vestiging van dienstverleners weren vallen onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn. Ook voorschriften over de maximale oppervlakte van bepaalde winkelbedrijven moeten voldoen aan de verplichtingen van het vestigingshoofdstuk van de Europese richtlijn. Economische overwegingen mogen geen rol spelen. Er mag in een ruimtelijk besluit geen onderscheid gemaakt worden tussen diensten en andere functies.

Wanneer de bestemmingsplanregels voor een ieder gelden is dit anders. Het gaat erom dat de regels niet discriminatoir zijn. Er kunnen immers dwingende redenen van algemeen belang zijn om in een bestemmingsplan regels over branches op te nemen, bijvoorbeeld om de consument of het stedelijk milieu te beschermen. Wanneer deze regels zijn opgenomen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan worden gemotiveerd is de Dienstenrichtlijn niet toepassing.

Dit bestemmingsplan bevat regels die het woon- en leefklimaat aan de Amsterdamsestraatweg voor verdere achteruitgang behoedt en zien toe op de ruimtelijke uitstraling van de Amsterdamsestraatweg. De Dienstenrichtlijn is daarom op dit plan niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is op beheer gericht en bevat geen ontwikkelingen die kosten met zich meebrengen. Er is weliswaar een zekere beperking van functiewijzigingen, maar die heeft ook een positief effect op de waarde van het onroerende goed. De meeste functiewijzigingen kunnen op grond van het bestemmingsplan vergund kunnen worden. Daarom is de kans op planschade klein en als er al planschade is, zal het om zeer kleine bedragen gaan die al gauw binnen het normaal maatschappelijke risico vallen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is op 17 februari 2016 aan een aantal instanties toegezonden in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het plan. Er zijn geen provinciale belangen mee gemoeid. De waterbeheerder is akkoord met de waterparagraaf. Van de gemeente Maarssen is geen reactie ontvangen. De Kamer van Koophandel is geen vooroverlegpartner meer en heeft verwezen naar de branche organisaties. Bij dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de ondernemers in het plangebied. Zie hieronder.

6.2.2 Adviezen wijkraad, bewoners, ondernemers, adviesgroep

De gemeente heeft overleg gevoerd met onder andere de ondernemers, eigenaren en bewoners van de Amsterdamsestraatweg tijdens de voorbereiding van dit plan. Uit de overleggen blijkt dat het doel van het bestemmingsplan ondersteund wordt.

Op aanraden van de adviesgroep is de Plantage in het plangebied opgenomen. De regeling voor ondersteunende horeca is mede op basis van suggesties uit de adviesgroep tot stand gekomen.

Bewoners van het middengedeelte van het plangebied adviseren om uitbreiding van horeca of ondersteunende horeca alleen onder strikte voorwaarden toe te staan, met name in het gedeelte tussen viaduct en Acaciastraat. Zij vrezen overlast van bezoekers. Deze opmerkingen hebben geleid tot een aanscherping van de voorwaarden waaronder ondersteunende horeca voor een vergunning op grond van de regels van het bestemmingsplan in aanmerking komt, waaronder de eis dat de winkel die ondersteunende horeca wil buiten het gebied tussen het viaduct en de Acaciastraat ligt.

Ondernemers pleiten ervoor om bedrijfsconcepten die het aanzien van de Amsterdamsestraatweg verbeteren zonder vergunningprocedure toe te staan. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan lichte vormen van daghoreca (categorie D2) of aan winkels met ondersteunende horeca. Suggesties, zoals het toestaan van terrassen, waar de ruimte dat toelaat, zoals op de hoek van de 1e Daalsedijk en de Boorstraat (bij Watertoren), of het formuleren van criteria om vast te stellen wanneer massage 'medisch' is, zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan.

6.2.3 Advies wijkraad

De wijkraad heeft advies over het ontwerpbestemmingsplan uitgebracht. Het advies is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

De wijkraad adviseert onder meer om de openbare ruimte rond de watertoren en bij pleintjes bij de Herenweg en de Boorstraat, met een uitloop in de Boorstraat, aan het plangebied toe te voegen en aan de panden die aan de pleintjes liggen ook de bestemming Gemengd - 1 toe te kennen, om transformatie van hoekpanden met de bestemming Gemengd - 2 naar wonen mogelijk te maken en om een creatieve combinatie van ondersteunende horeca en winkelstraatfuncties in panden met de bestemming Gemengd - 1 toe te staan.

Mede op basis van dit advies is het pleintje bij de Herenweg aan het plangebied toegevoegd. In het vaststellingrapport wordt deze wijziging in de beantwoording van de zienswijze van indiener 2 toegelicht. Omdat dit plan zich alleen richt op de leefbaarheid en de detailhandelsstructuur van de Amsterdamsestraatweg, zijn gebieden die daar geen of weinig invloed op hebben buiten het plangebied gelaten. Aan de achterzijde van de watertoren worden woningen gebouwd. Deze ontwikkeling staat los van Amsterdamsestraatweg. Het pleintje bij de Boorstraat (aansluiting 1e Daalsedijk op de Amsterdamsestraatweg) is al opgenomen in het plangebied. De Boorstraat zelf bevat geen functies die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. De overzijde, de hoek van de Bethlehemweg, leent zich wel voor een terras. Daarom is het plangebied uitgebreid met een deel van de openbare ruimte van de Bethlehemweg-Tiendweg.

Voor transformatie naar wonen kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die kan verleend worden voor alle panden met de bestemming Gemengd - 2, als aan de voorwaarden wordt voldaan van lid 4.4.2 van de regels. Het creatief combineren van horeca en winkelstraatfuncties is op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Dit wordt toegelicht in het vaststellingsrapport in het antwoord op de zienswijze van indiener 5, onderdeel 4.

6.3 Handhaving

6.3.1 Gemeente en andere overheidsdiensten treden op tegen aantasting van de leefbaarheid

Om de aantasting van de leefbaarheid in de Amsterdamsestraatweg tegen te gaan wordt al langere tijd extra capaciteit aan medewerkers van de gemeente en de politie ingezet voor toezicht en handhaving van de openbare orde, naleving van diverse verordeningen en bestrijding van illegale activiteiten.

De gemeente, UWV en belastingdienst hebben meerdere controleacties uitgevoerd op de Amsterdamsestraatweg om belasting-, premie- en uitkeringsfraude, illegale tewerkstelling en de daarmee samenhangende misstanden en overlast te voorkomen en terug te dringen. De veiligheid en leefbaarheid op de Amsterdamsestraatweg is gebaat bij een voortzetting van deze controles. Handhaving vindt plaats door de betrokken gemeentelijke organisatieonderdelen VTH en Werk en Inkomen. Dit gebeurt waar nodig met ondersteuning door de politie (de 'sterke arm'). Er zijn in de afgelopen jaren diverse panden gesloten vanwege criminele activiteiten, activiteiten die hun weerslag hadden op het openbare leven.

Om de negatieve ontwikkeling te stoppen is besef gegroeid dat een structurele aanpak van de Amsterdamsestraatweg noodzakelijk is met een scala van maatregelen en projectinitiatieven. Alleen maar blijven handhaven en controleren lijkt onvoldoende te werken. Daarom worden onorthodoxe maatregelen niet geschuwd. De vestiging van coffeeshops wordt bijvoorbeeld, in afwijking van het algemene coffeeshopbeleid, in een deel van de Amsterdamsestraatweg niet meer gedoogd. De toeloop en gevaarzetting die dergelijke shops met zich meebrengen verdraagt zich niet met de problematiek van deze straat. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van de structurele aanpak.

6.3.2 Relatie tussen openingstijden en klachten

De aantasting van de leefbaarheid van de Amsterdamsestraatweg komt ook voort uit de diversiteit aan panden met verschillende bedrijfsbestemmingen en openingstijden. Sommigen bestemmingen kennen in het geheel geen sluitingstijden omdat de bestemming geen winkel is in de zin van de Winkeltijdenwet. Ook zijn er regelmatig activiteiten in bedrijfspanden die zich qua veiligheid noch bestemming voor lenen. Horecagelegenheden mogen in Utrecht in beginsel 24 uur per dag open zijn.

Mede hierdoor is sprake van druk en overlast die het woon- en slaapgenot hindert. Dit uit zich onder meer door bezoekers die op de meest uiteenlopende tijden een pand bezoeken of verlaten of bij het verlaten op straat blijven napraten, al dan niet met draaiende motoren, en die parkeeroverlast en vervuiling veroorzaken.

De ruime openingsmogelijkheden leveren veel klachten op van omwonenden. Omdat de regelgeving de ruimte biedt om in ruime mate een bedrijfspand open te hebben, kan de gemeente niet altijd optreden. Hoewel enige overlast inherent is aan horeca is er door cumulatie naar algemene maatstaven teveel overlast en hinder.

De ruime openingstijden hebben ook hun weerslag op de toezichts- en handhavingsinspanningen van de gemeente. In wezen is dag en nacht inzet nodig, zeker waar het gaat om gevoelige bestemmingen, zoals de horeca, cafés, afhaalzaken. Maar dit geldt ook voor bedrijfspanden met een bestemming dienstverlening die zonder duidelijke reden of met vage activiteiten dag en nacht geopend zijn. Bewoners in de straat voelen zich hierdoor onveilig, ook al wordt er soms zelden publiek waargenomen in dergelijke panden.

Met name het gedeelte van de Amsterdamsestraatweg dat tussen het spoor en de Aciaciastraat-Concordiastraat ligt kent, vooral 's nachts, een verhoogde overlast van horeca en dienstverlenende bedrijven. Daarom heeft dit deelgebied extra aandacht met alert, gecoördineerd toezicht en handhaving van sluitingstijden, aard van de activiteiten, vergunningen en ongeoorloofde gedragingen.

6.3.3 Intensieve, integrale aanpak heeft effect, maar vraagt veel capaciteit

Uit recent onderzoek blijkt dat de overlast min of meer aanvaardbaar is gebleven dankzij hoge inzet van toezicht, handhaving en schoonmaak door gemeente en politie. Bij afname van de inzet van de verschillende vormen van toezicht en handhaving bestaat een gerede kans dat de overlast weer toeneemt. Er lijkt hier sprake te zijn van communicerende vaten: hoge inzet van Toezicht en Handhaving vermindert de overlast. Dit betekent dat deze inzet van Toezicht en Handhaving voortdurend aanwezig zou moet zijn op de Amsterdamsestraatweg om de overlast op een min of meer aanvaardbaar niveau te houden. De capaciteit die daarvoor nodig is kan niet worden ingezet bij andere aandachtsgebieden in de stad. Dit is op de langere termijn niet houdbaar.

6.3.4 Handhaving van de bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan worden functies die een negatieve weerslag hebben op het woon- en leefklimaat beperkt, worden concreter benoemd welke bestemmingen wel of niet geoorloofd zijn en worden de openingstijden vergaand geüniformeerd. Dat heeft een positief gevolg op het woon- en slaapklimaat, maar ook op de personele inzet van toezicht en handhaving. De noodzaak van extra en 24-uurs inzet zal daardoor aanmerkelijk minder worden. Ook kunnen panden die nu een ruime gebruiksfunctie hebben, gemakkelijker worden gecontroleerd op de naleving van de nieuwe, op een goed woonklimaat gerichte regels.

Als dit bestemmingsplan zijn positieve uitwerking heeft, kunnen toezicht en handhaving op termijn naar een normale inzet worden teruggebracht.

In de beginperiode van het nieuwe bestemmingsplan zal nog extra inzet van toezicht en handhaving nodig zijn, omdat bijvoorbeeld niet iedereen zich direct zal houden aan de nieuwe regels.

Hoofdstuk 7 Bestemmingsregeling

7.1 Inleiding

7.1.1 Opzet van dit hoofdstuk

In deze paragraaf wordt kort uitgelegd wat een bestemmingsplan is, hoe de regels worden opgesteld en hoe van die regels kan worden afgeweken. In paragraaf 7.2 wordt de bestemmingsmethodiek besproken, omdat in dit plan een bijzondere wijze van bestemmen is toegepast. De artikelsgewijze toelichting op de bestemmingsregels in paragraaf 7.3 moet in samenhang met paragraaf 7.2 gelezen worden.

7.1.2 Opzet en werking bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit regels, de verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen de juridische regeling over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken" (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). In andere woorden: het bestemmingsplan regelt waarvoor een perceel grond en eventuele gebouwen daarop mogen worden gebruikt. Als je er mag bouwen, kan het bestemmingsplan regelen hoe hoog of hoe groot een gebouw mag zijn. De verbeelding laat de begrenzing van het bestemmingsplan zien met daarbinnen de verschillende bestemmingen met aanduidingen, die in de bijbehorende legenda worden verklaard.

In de toelichting is in de vorige hoofdstukken een beleidsmatige onderbouwing gegeven van de regeling. In deze paragraaf wordt de juridische werking van de regeling nader toegelicht.

De digitale versie van het bestemmingsplan is, juridisch gezien, leidend. Bij de opzet van de verbeelding is de digitale versie daarom het uitgangspunt. Als het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd wordt en een plek geselecteerd wordt, wordt in het beeldscherm automatisch getoond welke regels op die plek van toepassing zijn. Een geprinte versie kan voor interpretatieproblemen zorgen, omdat de grenzen van bestemmingen en andere vlakken over elkaar kunnen vallen, bijvoorbeeld de bestemmingsgrens, de grens van een bouwvlak, de plangrens en de grens van een bepaalde zone, zoals een beschermd stadsgezicht. Die grenzen zijn dan niet meer afzonderlijk zichtbaar. Bij het digitaal raadplegen van de verbeelding is dat geen probleem, omdat de regels die gelden op een punt dat binnen de grenzen van het plan valt automatisch getoond worden.

Naast regels die op een bepaalde plek gelden, staan in hoofdstuk 1 en 3 van het bestemmingsplan regels die voor het hele plangebied gelden, zoals begripsomschrijvingen, wijze van meten en algemene regels om van de regels van hoofdstuk 2 af te wijken. Deze algemene regels worden niet automatisch getoond, als een plek op de digitale verbeelding wordt aangeklikt.

7.1.3 Utrechtse en wettelijke standaard

Waar mogelijk, zoals bij de bestemmingen Verkeer, Verkeer en verblijf en Wonen, worden de Utrechtse standaardregelingen gebruikt, die als basis dienen voor de meeste bestemmingsplannen, maar om te voldoen aan de doelstelling van dit bestemmingsplan is er maatwerk nodig.

De wettelijk verplichte standaard wordt uiteraard gevolgd. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd (zie paragraaf 7.1.4) en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker.

7.1.4 Standaardopbouw van de regels

De opzet van een artikel met regels bij een bepaalde bestemming, de artikelen in hoofdstuk 2 van de regels, is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte functies);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel, bijvoorbeeld ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.1.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van die wet kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie afwijkmethode voor het verlenen van de vergunning:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan;
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder het lijstje van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht als het bovenstaande niet van toepassing is en er wordt een ruimtelijke onderbouwing gemaakt.

In dit bestemmingsplan wordt de flexibiliteit en de grip op functieveranderingen veelal met hulp van de eerste methode geregeld. Het bestemmingsplan geeft dan eerst een regel waarin iets niet mag, bijvoorbeeld: 'horeca is niet toegestaan', en vervolgens een regels waarin de voorwaarden staan om van die regel af te wijken. Een voorbeeld daarvan is: "burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel 'horeca is niet toegestaan' een omgevingsvergunning verlenen voor een restaurant, onder voorwaarde dat...". Als het bestemmingsplan zo'n mogelijkheid niet regelt, kan met methode 2 van het bestemmingsplan worden afgeweken, als de activiteit op het lijst staat en het gemeentelijke beleid de toepassing van deze methode toestaat. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente vergroting van het aantal restaurants wil stimuleren. In paragraaf 7.2 worden voorbeelden van beide methoden besproken.

7.2 Methode van bestemmen

7.2.1 Toelichting op werking van regels voor de belangrijkste bestemmingen

7.2.1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan beoogt de basis te bieden voor het aanpakken van de in hoofdstuk 3 geconstateerde problemen op de Amsterdamsestraatweg. Die problemen hangen deels samen met een gebruik van panden dat geen bijdrage levert aan de leefbaarheid van de Amsterdamsestraatweg, zoals sommige vormen van dienstverlening, bijvoorbeeld massagesalons waar seksuele handelingen worden verricht. Daarnaast speelt ook hier de landelijke problematiek rond de krimp in de detailhandel, met leegstand als gevolg. Daarom richten de regels zich op het versterken van de detailhandelstructuur op plekken die daartoe zijn aangewezen (zie hoofdstuk 4), op het omzetten van detailhandel, bijvoorbeeld naar wonen, buiten die plekken, en waar nodig, op een zorgvuldige belangenafweging bij het wijzigen van het gebruik van het pand.

Artikel 3.1.2, derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in het bestemmingsplan regels 'ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkstandigheden' te stellen. Dit bestemmingsplan maakt daarvan gebruik door een vergunningensysteem in te voeren voor functieveranderingen binnen de bestemming en door eisen te stellen die de kwaliteit van het woon- en leefklimaat kunnen verbeteren.

De drie belangrijkste bestemmingen zijn Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Wonen.

7.2.1.2 De bestemming Gemengd - 1

De bestemming Gemengd - 1 geldt in het zuidelijke deel van de Amsterdamsestraatweg en rond de Plantage, delen waar het versterken van detailhandel voorop staat, en ook in de bouwblokken tussen de Marnixlaan en het Oppenheimplaatsje, waar de detailhandelsstructuur op dit moment vrij sterk is, en de hoekpanden van de St. Josephstraat en de Marnixlaan waar detailhandel passend is en omzetting naar wonen niet voor de hand ligt. De begane grond van panden met deze bestemming is bestemd voor detailhandel en voor functies die daarbij passen, in de regels 'winkelstraatfuncties' genoemd.

Winkelstraatfuncties zijn functies die normaal zijn in winkelstraten en winkelcentra.

Detailhandel is overal toegestaan. Een functie die binnen de definitie van winkelstraatfunctie past is alleen toegestaan als de functie is genoemd in Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, bijlage 1 bij de regels. In die lijst staan winkelstraatfuncties die op alle adressen met de bestemming Gemengd - 1 zijn toegestaan en winkelstraatfuncties die alleen op het in die bijlage genoemde adres zijn toegestaan.

De functie op de begane grond mag veranderd worden in een andere functie, als de nieuwe functie detailhandel is of een winkelstraatfunctie die volgens de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 op alle adressen of op het adres van dat pand is toegestaan. Voor andere functieveranderingen is een omgevingsvergunning nodig om een functie te mogen wijzigen. Die nieuwe functie moet passen bij de winkelstructuur en mag geen negatief effect hebben op de woon- en leefkwaliteit. Met het vergunningstelsel kunnen ongewenste functieveranderingen tegengehouden worden.

In de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 zijn ook functies opgenomen die geen winkelstraatfunctie zijn, maar die legaal in een pand zijn gevestigd. Die functies mogen blijven. Voor deze niet-winkelstraatfuncties is een zogenoemde 'uitsterfconstructie' opgenomen. Als een pand een jaar leeg staat of als het gebruik is gewijzigd, kunnen burgemeester en wethouders de niet-winkelstraatfunctie van de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 schrappen op grond van artikel 3 lid 3.5. De niet-winkelstraatfunctie is dan niet meer toegestaan. Op grond van hetzelfde artikel kunnen ook adressen aan de lijst toegevoegd worden, te weten de adressen die een omgevingsvergunning voor een winkelstraatfunctie hebben gekregen op grond van artikel 3 lid 3.4 (methode 1 van paragraaf 7.1.5) of die vergund zijn met artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (methode 2 van paragraaf 7.1.5).

Illegale functies zijn uiteraard niet op de lijst opgenomen en vallen ook niet onder het overgangsrecht.

In de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de bestemming Gemengd - 1 naar Gemengd - 2 kan omzetten in het geval van achteruitgang en leegstand in het gebied dat buiten de winkelclusters valt, namelijk de bouwblokken tussen het Oppenheimplein en de Marnixlaan.

7.2.1.3 De bestemming Gemengd - 2

De bestemming Gemengd - 2 geldt voor alle panden die buiten de gebieden met de bestemming Gemengd - 1 staan en die geen woning zijn. De bestemming werkt hetzelfde als Gemengd - 1, maar in deze bestemming zijn op de begane alleen de bij het wonen passende functies toegestaan, in de regels 'functiemengingsfuncties' genoemd. De Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 die bij de regels is opgenomen in bijlage 2 bevat dan ook een opsomming van functiemengingsfuncties die op alle adressen met de bestemming Gemengd - 2 op de begane grond zijn toegestaan, een lijst functiemengingsfuncties die alleen op een aangewezen adres zijn toegestaan en een lijst met overige, legaal aanwezige, functies, die op een aangewezen adres zijn toegestaan.

In hoekpanden is ook de functie detailhandel toegestaan, omdat een winkel goed past bij de locatie en de uitstraling van die panden.

De systematiek voor het veranderen van functies in panden met de bestemming Gemengd - 2 is gelijk aan die met de bestemming Gemengd - 1.

7.2.1.4 Functies die in Gemengd - 1 en Gemengd - 2 passen

Functies die publiek aantrekken, maar op zich weinig verband houden met winkelend publiek, passen in de winkelstructuur, maar kunnen ook als 'functiemengingsfunctie' worden gekwalificeerd. Medische en paramedische functies zijn hiervan een voorbeeld. Iemand gaat niet naar de dokter, omdat zij of hij toevallig net boodschappen doet, maar het omgekeerde kan wel: iemand doet na het bezoek aan de dokter even een boodschap of gaat even koffiedrinken.

Er zijn ook dienstverlenende functies die zich zowel in winkelgebieden vestigen als daarbuiten. Dat zijn bijvoorbeeld bedrijven die zich richten op lichaamsverzorging, zoals een pedicure of een schoonheidssalon, of die administratieve diensten leveren, zoals een makelaar.

Als een functie past in beide bestemmingen, is de functie zowel op de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 als op de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 geplaatst.

7.2.1.5 Transformatie naar wonen

In de bestemming Gemengd - 2 zal de gemeente graag mee willen werken aan een functieverandering naar wonen. Bij een dergelijke verandering wordt in lijn met de raadsnotie 2015 M190 waar dat kan de leefbaarheidstoets van het woningsplitsingsbeleid betrokken. De algemene leefbaarheidstoets acht het college hier niet nodig, omdat de transformatie van panden met de bestemming Gemengd - 2 gezien wordt als een verbetering van de leefbaarheid van de straat en van de economische structuur van de straat. De leefbaarheid van de te vormen woning baart wel enige zorg, omdat de druk op de woningmarkt zo groot is, dat de kans reëel is dat gebruikers met woonruimten genoeg nemen die kwalitatief onder de maat zijn, bijvoorbeeld te kleine woningen zonder goede, normale daglichttoetreding of buitenruimte. Zo is het denkbaar dat voor een transformatie achtererfbebouwing gesloopt moet worden.

Als de vereiste minimale omvang van een woning op grond van het woningsplitsingsbeleid verhindert dat de begane grondverdieping wordt getransformeerd naar één woning, kan van het woningsplitsingsbeleid worden afgeweken. Bij de vergunningverlening zal beoordeeld worden in hoeverre onverkorte toepassing van het woningsplitsingsbeleid en de fysieke leefbaarheidstoets redelijkerwijs gevraagd kan worden.

Nieuwe woningen moeten ook voldoen aan de veiligheidseisen.

In het ontwerpbestemmingsplan is in deze paragraaf uitgelegd dat er nieuw geluidsonderzoek nodig was. Dat onderzoek is gedaan (november 2016; zie: bijlage 6). Uit dat onderzoek blijkt dat transformatie naar wonen overal mogelijk is, met uitzondering van transformaties aan de Sint Josephlaan en de Marnixlaan. Omdat de geluidsbelasting wordt getransformeerd naar één woning, kan van het woningsplitsingsbeleid worden afgeweken. Omdat de geluidsbelasting wordt getransformeerd naar één woning, kan van het woningsplitsingsbeleid worden afgeweken. Omdat de geluidsbelasting wordt getransformeerd naar één woning, kan van het woningsplitsingsbeleid worden afgeweken. Omdat de geluidsbelasting wordt getransformeerd naar één woning, kan van het woningsplitsingsbeleid worden afgeweken.

Om een minimumkwaliteit te garanderen en te verzekeren dat geluidhinder op een aanvaardbare manier is opgelost, is voor transformatie een omgevingsvergunning nodig. Die vergunning wordt verleend als aan de kwaliteitsvoorwaarden die in de regels zijn opgenomen wordt voldaan en als voldaan wordt aan de geluidseisen.

7.2.1.6 De bestemming Wonen

De bestemming Wonen is buiten de gebieden met de bestemming Gemengd - 1 toegekend aan alle panden waar wonen de enige functie is. Het veranderen van de woonbestemming in een andere bestemming staat het bestemmingsplan niet toe. Alleen als een dergelijke gebruiksverandering een verbetering voor de woon- en leefkwaliteit tot gevolg heeft, bijvoorbeeld door het voorkomen van langdurige leegstand, is het denkbaar dat burgemeester en wethouders bereid zijn met toepassing van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor zo'n verandering (zie ook: paragraaf 7.1.5).

7.2.1.7 Horeca in het plangebied

In het gebied met de bestemming Gemengd - 1 is een horecavestiging bestemd als een winkelstraatfunctie die alleen op het adres van die vestiging is toegestaan. In de bestemming Gemengd - 2 is horeca bestemd als functiemengingsfunctie die alleen op een het adres van die vestiging is toegestaan.

Omdat de zogenaamde 'daghoreca' (categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten, bijlage 5 bij de regels) een positieve bijdrage kan leveren aan de winkelstructuur, aan de leefbaarheid en aan een positieve beleving van de Amsterdamsestraatweg, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om deze vorm van horeca in de bestemming Gemengd - 1 met een omgevingsvergunning, toe te staan (methode 1 van paragraaf 7.1.5). Deze regeling wijkt af van het horecabeleid en is bij wijze van proef in de regels opgenomen. Het college zal bij de toepassing van de regeling nauwlettend in de gaten houden of nieuwe vestigingen de beoogde positieve bijdrage leveren. Als door het grotere aantal horecavestigingen de detailhandelsstructuur wordt aangetast, worden er geen omgevingsvergunningen meer verleend.

Horecavestigingen van een zwaardere categorie dan D2 worden alleen toegestaan, als de nieuwe vestiging past in het gemeentelijke horecabeleid en als de woon- en leefkwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Op basis van een omgevingsvergunningaanvraag kunnen burgemeester en wethouders in zo'n geval met toepassing van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (methode 2 van paragraaf 7.1.5) een omgevingsvergunning, al dan niet tijdelijk, verlenen.

Een andere proef is dat dit bestemmingsplan ook winkelondersteunende horeca met een omgevingsvergunning kan toestaan in dezelfde gebieden als waar daghoreca vergund kan worden (zie hierboven). In de artikelsgewijze toelichting wordt dit nader toegelicht.

In gebieden waarin het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om ondersteunende horeca toe te staan kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (methode 2 van paragraaf 7.1.5) besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor ondersteunende horeca. Daarbij zal het college het horecabeleid toepassen en ook beoordelen of een dergelijke vergunning past binnen de doelstelling van dit bestemmingsplan. In het deel tussen het spoorviaduct en de Acaciastraat-Concordiastraat gelden strengere regels, zie paragraaf 7.2.4.3. De regels maken ook verhuizing van de horecavestiging naar een ander adres binnen het plangebied mogelijk. Het college kan dan, als de verhuizing gunstig is voor de Amsterdamsestraatweg, de lijsten bij de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 wijzigen.

7.2.1.8 Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan is één seksinrichting gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling 'aan-huis-verbonden bedrijf'. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen binnen dit plangebied. De betreffende vestiging staat in het winkelcluster een krijgt de bestemming Gemengd - 1. Prostitutie is geen winkelstraatfunctie en daarom wordt deze functie als zodanig in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, opgenomen.

7.2.1.9 Ruimte voor innovatie

Er zijn ondernemers die nieuwe concepten of combinaties van functies bedenken die niet onder te brengen zijn onder de begrippen detailhandel, dienstverlening of horeca, maar die op zich best passen in een winkelstraat of in een woon-werkgebied. Het bestemmingsplan biedt daarom de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning een innovatief bedrijf te vestigen in de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2. Bij de vergunningverlening staat uiteraard voorop dat de functie valt onder de begripsomschrijving van winkelstraatfunctie respectievelijk van functienemingsfunctie en een positieve bijdrage levert aan de leefkwaliteit van de Amsterdamsestraatweg.

Het is denkbaar dat burgemeester en wethouders menen dat een nieuw concept zich eerst nog moet bewijzen. In dat geval kan met toepassing van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (zie ook: paragraaf 7.1.5) een omgevingsvergunning verleend worden die een functie tijdelijk toestaat.

7.2.1.10 Panden met een bijzondere cultuurhistorische waarde

In het plangebied komen aan de Amsterdamsestraatweg op diverse plekken panden en clusters van panden met een bijzondere cultuurhistorische waarde voor, vaak in de vorm van bijzondere architectuur. In de regels van de bestemmingen worden deze waarden beschermd. De reden daarvoor is dat deze bijzondere panden en clusters door hun verschijningsvorm een positieve bijdrage leveren aan de beleving van de straat en daarmee aan het woon- en leefklimaat.

In bijlage 4 van de toelichting is het overzicht van deze panden en clusters opgenomen, met foto's.

In verschillende bestemmingen wordt verwezen naar Bijlage 3 bij de regels, de Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg, waarin de panden die het betreft op straatnaam en huisnummer zijn opgenomen.

7.2.1.11 Illustratie van werking van de regels

Om de methode die hierboven beschreven is te verduidelijken worden in deze paragraaf bij elke bestemming een paar voorbeelden uitgewerkt.

Voorbeeld bestemming Gemengd - 1

In een pand zit een kapper. Volgens bijlage 1 bij de regels zijn kappers op alle adressen met de bestemming Gemengd - 1 toegestaan. De kapper wil in het pand een loodgietersbedrijf beginnen en vraagt een omgevingsvergunning aan. Een loodgietersbedrijf is geen 'winkelstraatfunctie' en geen detailhandel. De omgevingsvergunning wordt geweigerd. Dan besluit de kapper een drogisterij te beginnen en vraagt weer een omgevingsvergunning aan. Een drogist valt onder de functie detailhandel. Voor het omzetten van een winkelstraatfunctie naar detailhandel is geen vergunning nodig, zo laat het college weten. De drogist loopt niet en de voormalige kapper wil een café beginnen en vraagt een omgevingsvergunning aan. Een café valt onder categorie B van de Lijst van horeca-activiteiten. Dat is een winkelstraatfunctie die alleen op een aangewezen adres is toegestaan. Ook volgens het horecabeleid is een café daar niet mogelijk. De vergunning wordt geweigerd. Dan koopt een bank het pand en vraagt een omgevingsvergunning aan voor het openen van een filiaal met publieksfunctie. Dat is een 'winkelstraatfunctie' die op alle adressen is toegestaan. Ook voor deze functieverandering is dus geen omgevingsvergunning nodig.

Voorbeeld bestemming Gemengd - 2

De eigenaar van een winkelpand dat nu leeg staat wil van de winkel studentenkamers maken. Hij vraagt een omgevingsvergunning aan. Het college verleent de omgevingsvergunning, als de aanvraag voldoet aan de regels in artikel 4 lid 4.4.2.

Het pand naast het winkelpand staat een jaar leeg. Er zat een massagesalon in. Burgemeester en wethouders stellen een wijzigingsplan op en schrappen dit adres uit de lijst van Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 bij de regels, omdat de functie niet past in de bestemming.

Iemand wil in een pand een bedrijf beginnen dat adviseert over industriële 3D-ontwerpen, dat 3D-printers en software en hardware voor die printers verkoopt, maar dat ook 3D-printers heeft staan die elders vervaardigde ontwerpen kunnen printen. De initiatiefnemer wil ook een drankje en een hapje kunnen verkopen aan klanten die op een print wachten. Op grond van lid 4.4.1 kan voor het 3D-printbedrijf een vergunning worden aangevraagd die beoordeeld wordt aan de hand van de criteria die in die leden genoemd zijn. Een belangrijke eis daarbij is dat het 3D-printbedrijf moet kunnen worden aangemerkt als een 'functiemengingsfunctie'. Als dat niet kan, en de gemeente is ervan overtuigd dat de vestiging van het bedrijf goed is voor de Amsterdamsestraatweg, dan kan bezien worden of met toepassing van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (methode 2 van paragraaf 7.1.5) een omgevingsvergunning verleend kan worden. De verkoop van een drankje en een hapje is een horeca-activiteit. Ondersteunende horeca is volgens het bestemmingsplan in de bestemming Gemengd - 2 niet toegestaan en een vergunningverlening volgens de hiervoor genoemde methode 2 kan waarschijnlijk ook niet, omdat ondersteunende horeca op grond van het horecabeleid alleen in combinatie met detailhandel is toegestaan, waarbij als eis geldt dat er een relatie is tussen de waren die verkocht worden en de horeca-activiteit.

Voorbeeld bestemming Wonen

De eigenaar van een woning wil een winkel beginnen en vraagt een omgevingsvergunning aan. Het college weigert de vergunning, omdat de gemeente niet meewerkt aan het veranderen van een woonbestemming in een andere bestemming. Alleen als er een bijzondere situatie is, bijvoorbeeld als woning midden in een winkelcluster staat, kan de beslissing over de omgevingsvergunning anders uitpakken.

7.2.2 Regeling bijbehorende bouwwerken

In 2014 zijn de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen verruimd door de aanpassing van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Door deze verruiming is het niet meer nodig om in een stedelijke gebied een nadere regeling voor het bouwen van bouwwerken aan of bij een hoofdgebouw in een bestemmingsplan op te nemen.

In de Nota van Toelichting bij het besluit tot verruiming wordt de werking van de vergunningvrije regeling uitgebreid toegelicht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333).

7.2.3 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt 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 waarop de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

7.2.4 Regeling horeca-activiteiten

7.2.4.1 Inleiding

Een horecabedrijf heeft door het komen en gaan van bezoekers invloed op de beleving van zijn omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn de omgeving te beschermen tegen geluids- en verkeersoverlast als gevolg van horecabedrijven. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 is een lijst opgenomen, waarin horeca-activiteiten aan de hand van ruimtelijk relevante criteria zoals de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de parkeerdruk naar zwaarte in categorieën zijn ingedeeld. Met 'zwaarte' wordt het normaal te verwachten effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving bedoeld. Bij de zwaarste categorie, discotheek, is het effect het grootst door de grote aantallen bezoekers en de harde muziek en bij de lichtste categorie is het effect het kleinst, vanwege het kleinschalige karakter en omdat deze vorm van horeca alleen open is, als de winkels open mogen zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Lijst van horeca-activiteiten, die inhoudelijk gelijk is aan de lijst in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012. Bij het opstellen van de lijst is uitgegaan van de volgende begripsomschrijving van een horecabedrijf:

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of
- bedrijfsmatig een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en
- en voor zover het geen een coffeeshop is of een gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

De activiteit 'hotel' valt niet onder deze definitie en een coffeeshop of een shishabar ook niet. Deze activiteiten zijn dus niet in de lijst opgenomen en zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

7.2.4.2 Lijst van horeca-activiteiten, bijlage bij de regels

De lijst bevat de volgende categorieën, van 'zwaar' naar 'licht':

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	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

Onderscheid tussen de categorieën A1 en B

Bij de activiteit A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. In een café is het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse de belangrijkste activiteit.

Onderscheid tussen de categorieën C en D

Een cafetaria of snackbar is een laagdrempelige inrichting met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open is. Bij deze categorie ligt het accent op het snel verstrekken van etenswaren en dranken voor consumptie ter plaatse. Bij dit soort gelegenheden nemen bezoekers de gekochte waren ook vaak mee, in plaats van ze ter plaatse te nuttigen. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan, de buiten de inrichting eten en door stankoverlast. In restaurants of lunchrooms worden de maaltijden rustig in het pand gegeten. De lichtere variant, categorie D2, richt zich op het winkelende publiek.

Coffeeshop, shisha lounge

In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in een maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid. Een coffeeshop is veelal een horecavestiging in de categorie D en past dan alleen in panden met die bestemming. Een shisha lounge is een bedrijf dat zich vooral richt op het aanbieden van een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Daarbij wordt ook wel een drankje en een hapje aangeboden, waarmee zo'n bedrijf horeca-achtig wordt. Dergelijke bedrijven hebben niet de naam een positieve bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefkwaliteit van een straat. Daar komt bij dat shisha lounges zich vaak niet aan winkeltijden houden en zich niet richten op winkelend publiek. In en rond de Amsterdamsestraatweg zijn dergelijke bedrijven daarom niet gewenst.

7.2.4.3 Horeca-achtige activiteiten, ondersteunende en additionele horeca

Afhaalzaak

Een afhaalzaak is een bijzondere vorm van detailhandel. In een afhaalzaak worden etenswaren bereid die niet ter plaatse genuttigd worden. Het horeca-aspect, het bereiden van het voedsel, is een ondergeschikt deel. In bestemmingsplannen worden afhaalzaken apart bestemd, omdat de planologische uitstraling vaak lijkt op een cafetaria, door de openingstijden, de geur en het komen en gaan van bezoekers en het voor de deur opeten van het voedsel.

Ondersteunende horeca

In de detailhandelsbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Dit is horeca die een relatie heeft met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dat moet blijken uit de aard van de hoofdfunctie en uit de omvang van de horecafunctie. Waar het bestemmingsplan ondersteunende horeca niet toelaat kan ondersteunende horeca vergund worden met een omgevingsvergunning.

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 geeft hiervoor de volgende randvoorwaarden:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;

- het vloeroppervlak van de horecafunctie bedraagt voor vestigingen met een bruto vloeroppervlak tot 1.000m² maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de vestiging en voor vestigingen met een bruto vloeroppervlak dat groter is dan 1.000m² maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak van de vestiging;
- in vestigingen met een bruto vloeroppervlak tot 1.000m² moet er een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden;
- de vestiging moet zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Voor het deel tussen het spoorviaduct en de Acaciastraat-Concordiastraat gelden de volgende, aanvullende eisen:

- toestemming wordt verleend op persoon (niet overdraagbaar);
- toestemming wordt verleend onder voorwaarde van tijdelijkheid, voor de duur van 2 jaar;
- het aantal zitplaatsen bedraagt maximaal 16;
- bezoekers moeten gebruik kunnen maken van een inpandig toilet;
- aanvullende horeca wordt niet toegestaan in combinatie met afhaalactiviteiten in de winkel (kant en klaar verwarmde etenswaren).

Additionele horeca

Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie. Deze activiteit wordt gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie en wordt dus niet apart bestemd. Voorbeelden van additionele horeca zijn de kantines bij buurthuizen, scholen, sportfaciliteiten, kantoren, bedrijven, theaters, bioscopen en musea. De bestemming is in deze voorbeelden 'maatschappelijk', 'sport', 'kantoor', 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning'; de additionele horeca-activiteiten vallen onder die bestemming.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

- de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie;
- de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt; de ruimte wordt dus niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen;
- de horeca-activiteit completeert of vergroot de kwaliteit van de hoofdfunctie;
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, wat blijkt uit het feit dat de horecafunctie een beperkt vloeroppervlak gebruikt, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie doorgaans als maximum geldt.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen verklaard, ook de begrippen die in andere bestemmingsplannen niet gangbaar zijn, zoals winkelstraatfunctie en functiemengingsfunctie. Het artikel spreekt verder voor zich.

Artikel 2 Wijze van meten

In het bestemmingsplan worden met maten grenzen aangegeven. Artikel 2 laat zien hoe de maten gemeten worden.

Artikel 3 Gemengd - 1

De werking van dit artikel is uitgebreid beschreven in paragraaf 7.2. Hieronder worden enige bijzonderheden toegelicht.

Bestemmingsomschrijving

In lid 3.3 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die de nodig zijn voor een goede toepassing van de functies die in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen. Zie ook de toelichting hieronder bij dat lid.

Over lid 3.1, onder a, onder II en III: ten behoeve van het flexibel kunnen vergunnen van functies op grond van lid 3.4.1 is de definitie van winkelstraatfuncties ruim geformuleerd. De formulering is echter zo ruim, dat met het toestaan van alle functies die onder deze definitie vallen het doel van het bestemmingsplan niet bereikt zou worden. Dat doel vereist namelijk grip op de functionele ontwikkeling van de Amsterdamsestraatweg. Daarom zijn alleen de functies toegestaan die voorkomen op de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen en dan alleen op de adressen die in die lijst genoemd worden. Een restaurant is dus, getoetst aan de begripsomschrijving wel een winkelstraatfunctie, maar is op grond van dit lid 3.1, onder a, onder II, niet toegestaan, behalve op de adressen die vermeld worden op de lijst, onder 'C. Horecafuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan'.

In paragraaf 7.2.1.4 is al besproken dat bijvoorbeeld medische en paramedische functies in deze bestemming passen, maar ook in de bestemming Gemengd - 2. Of een functie met massage-activiteiten gezien kan worden als medische of paramedische dienstverlening moet per geval beoordeeld worden. Als een medische of paramedische praktijk beschikt over één van de volgende certificeringen: ISO 9001, HKZ, HCA of HCA plus, kan aangenomen worden dat het een vorm van medische of paramedische dienstverlening is.

Over lid 3.1, onder a, onder IV: met 'andere functie' wordt bedoeld de functies die in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 genoemd worden en die niet als een winkelstraatfunctie worden beschouwd.

Over lid 3.1, onder a, onder V: een woonfunctie kan in deze bestemming een onwenselijke onderbreking van het winkelpatroon veroorzaken. Daarom is wonen niet toegestaan (zie ook: paragraaf 4.1.2.2). Ondersteunende horeca is op grond van lid 3.3.1 verboden, maar wel toegestaan met een omgevingsvergunning, wat blijkt uit lid 3.1, onder a, onder VI.

Over lid 3.1, onder b: op de verdiepingen is de functie wonen het uitgangspunt. In tegenstelling tot de regeling voor de begane grond is voor het wonen op de verdiepingen daarom geen omgevingsvergunning nodig. Dat laat onverlet dat er voor bouwkundige wijzigingen wel een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Eventuele uitzonderingen voor de functie wonen zijn per adres in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 opgenomen.

Bouwregels

De bouwregels zijn gebaseerd op de standaardbestemming voor Wonen. Omdat dit plan niet voorziet in omvangrijke wijzigingen van de bebouwing, gelden de bestaande bouwhoogtes als uitgangspunt. De regeling voor bijbehorende bouwwerken is toegelicht in paragraaf 7.2.2.

Specifieke gebruiksregels voor het veranderen van functies

Het doel van het bestemmingsplan vereist ook middelen om grip te krijgen op functieveranderingen. Naast de wijzigingsbevoegdheid die later besproken wordt, biedt het bestemmingsplan een vergunningsstelsel voor veranderingen die mogelijk onwenselijk zijn. Het verbod en de beperking van de wijzigingsmogelijkheden in lid 3.3.1, onder b, c, d en e, moeten in samenhang gelezen worden met lid 3.4, waarin is beschreven onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend om bijvoorbeeld op de begane grond toch een niet-winkelstraatfunctie te realiseren. De algemene lijn is dat een functieverandering een bijdrage moet leveren aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit. Dat lijkt een zware eis, maar in de praktijk zal dat meevallen. Bij het vullen van een leegstaand pand, kan bijvoorbeeld aan die eis voldaan worden door aan te tonen dat de nieuwe functie passend is binnen de bestemming.

Horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten wordt ook gezien als een winkelstraatfunctie. Daarom kan een omgevingsvergunning verleend worden als aan de voorwaarde voor winkelstraatfuncties wordt voldaan. Een van die voorwaarden is dat de functie in overeenstemming is met het Brancheplan. Met die voorwaarde kan worden voorkomen dat er zoveel horecavestigingen komen dat de detailhandelsfunctie 'weggedrukt' wordt.

Voor de omzetting van een andere dan een winkelstraatfunctie naar een winkelstraatfunctie zijn de soepelere eisen voor een omgevingsvergunning opgenomen in lid 3.4.1 onder b, omdat een dergelijke verandering met dit bestemmingsplan beoogd wordt.

Een transformatie van de functie op de begane grond naar wonen is op grond van de regels niet mogelijk, omdat - zoals eerder al is aangegeven - die functie in beginsel niet wenselijk is.

Voor het veranderen van het gebruik van de verdiepingen is een vergunning nodig, tenzij het gebruik verandert in wonen. De eisen in de regels hiervoor spreken voor zich.

Lid 3.4.4 is een standaardbepaling voor het verruimen van de mogelijkheden voor bedrijf aan huis. Als aan de voorwaarde van dit artikel voldaan wordt, kunnen bedrijfsmatige activiteiten die in een zwaardere hindercategorie zitten toch in de woning plaatsvinden. De voorwaarde komt er kortweg op neer dat die activiteiten niet meer hinder mogen geven dan de bedrijfsmatige activiteit van de lagere toegestane categorie.

Zie verder de toelichting in paragraaf 7.2.1.2.

Ondersteunende horeca

Bij sommige winkeliers bestaat de behoefte om, ter ondersteuning van de winkelfunctie, een deel van de winkel te gebruiken voor horeca. Een bekend voorbeeld is bijvoorbeeld een bakker die klanten de gelegenheid wil geven om een gebakje ter plaatse te eten bij een kopje koffie. In het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 zijn de algemene voorwaarden hiervoor weergegeven (zie *Detailhandel met winkels* op pagina 21 van het Ontwikkelingskader). Om oneigenlijke concurrentie met 'gewone' horeca te voorkomen is ondersteunende horeca op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning op grond van lid 3.4.3. Er moet bijvoorbeeld wel een relatie zijn tussen de horeca-activiteit en de hoofdactiviteit. De aanvrager moet die relatie aannemelijk maken. In het geval van een dierenwinkel is het op voorhand niet erg aannemelijk dat er een relatie is tussen de verkoop of verzorging van dieren en de horeca-activiteit, terwijl dat in het geval van een bakker vrij snel is aan te tonen. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, als niet aan de in dat lid genoemde eisen wordt voldaan.

Winkels die een combinatie met horeca willen die niet in bovenstaand kader passen, kunnen overwegen om op grond van lid 3.4.1, onder b, van de regels, een vergunning voor horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten aan te vragen. Met een bestemming Gemengd - 1 past deze vorm van horeca in het horecabeleid voor de Amsterdamsestraatweg. In het bestemmingsplan geldt deze horecavorm als vergunbare winkelstraatfunctie, zodat er planologisch weinig eisen aan een aanvraag gesteld worden. Een winkel die ook over een dergelijke vergunning beschikt kan, uiteraard voor zover de horecawetgeving dat toestaat, de winkelfunctie en de horecafunctie naar believen combineren.

Wijzigingsbevoegdheid

Een deel van de panden met de bestemming Gemengd - 1 staat buiten de winkelclusters. Burgemeester en wethouders mogen die bestemming op grond van lid 3.5.1, onder a, wijzigen in Gemengd - 2, nadat is vastgesteld dat die wijziging voor de winkelclusters nodig is of dat de wijziging in de rede ligt, omdat een duidelijke winkelstructuur niet meer aanwezig is in de bouwblokken waaronder die panden vallen.

Als het wonen op de begane grond vergund is - met 'overeenkomstig de wet' wordt bedoeld dat de transformatie naar wonen legaal heeft plaatsgevonden -, ontstaat er feitelijk een woning. Burgemeester en wethouders mogen op grond van lid 3.5.1, onder b, in dat geval de bestemming wijzigen in Wonen, waarmee voorkomen kan worden dat de oude functie terugkeert. Van deze bevoegdheid zal het college in de gebieden die als winkelcluster zijn aangewezen niet snel gebruik maken, omdat een terugkeer naar de functie detailhandel of naar een winkelstraatfunctie in principe goed past binnen systematiek van het bestemmingsplan, zolang de winkelstructuur nog sterk genoeg is.

Met de wijzigingsbevoegdheden in lid 3.5.2 kunnen minder wenselijke functies gewijzigd worden in winkelstraatfuncties, waarmee voorkomen wordt dat de minder wenselijke functie terugkeert.

De wijzigingsbevoegdheid kan ook worden gebruikt om de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 actueel te houden, enerzijds door het verwerken van verleende vergunningen en anderzijds door de lijst aan te vullen met nieuwe inzichten, zodat een nieuwe wenselijke functie op alle adressen mag of een minder wenselijke functie juist niet meer op alle adressen mag. Een bijzondere wijziging is de wijziging onder e en f, waarmee een verhuizing van een horecabedrijf naar een ander adres kan worden geregeld. Die verhuizing moet dan wel gunstig uitpakken. De nieuwe plek kan bijvoorbeeld veel geschikter zijn, bijvoorbeeld doordat die plek minder hinder op woningen oplevert. De regeling is zo geformuleerd dat horecabedrijven ook kunnen ruilen: een café verhuist naar een adres van een restaurant en het restaurant verhuist naar het adres van het café. Het college werkt uiteraard alleen aan een dergelijke ruil mee als dat iets oplevert voor de straat.

Artikel 4 Gemengd - 2

De werking van dit artikel is uitgebreid beschreven in paragraaf 7.2. De bijzonderheden zijn hierboven toegelicht bij artikel 3, waarbij voor 'winkelstraatfuncties' 'functiemengingsfuncties' moet worden gelezen.

In aanvulling op de toelichting van artikel 3: in bestemmingsomschrijving is gekozen voor de term 'functiemengingsfunctie', omdat daarmee wordt aangegeven dat de functie met de functie wonen moet kunnen 'mengen'.

Artikel 5 Maatschappelijk - Onderwijs

Deze bestemming is op de verbeelding van het plan opgenomen voor de school aan het begin van de Amsterdamsestraatweg.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer geldt voor de Amsterdamsestraatweg als doorgaande weg. Deze bestemming stelt een goede, veilige verkeersafwikkeling voorop.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming geldt voor de pleinen en openbare gebieden ter hoogte van de zijstraten van de Amsterdamsestraatweg. Deze bestemming biedt onder meer ruimte aan een groene inrichting en aan terrassen bij horecagelegenheden.

Artikel 8 Wonen

Deze bestemming geldt voor de woningen. Het veranderen van de woonbestemming in een andere bestemming staat het bestemmingsplan niet toe. Alleen in bijzondere situaties, als een gebruiksverandering een verbetering van de woon- en leefkwaliteit tot gevolg heeft, bijvoorbeeld door het voorkomen van langdurige leegstand, kan het college hiervoor een omgevingsvergunning verlenen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming Archeologie. Vooral in het noordelijk deel van de Amsterdamsestraatweg geldt dat een vergunning nodig is voor graafwerkzaamheden om archeologische resten in de grond te beschermen.

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

Kleine overschrijdingen

Lid 1 van dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Voorwaardelijke verplichting ter uitvoering van het parkeerbeleid

Lid 2 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 voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. 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 reeds 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.

Omzetting en woningvorming

In lid 3 is het in 2015 vastgestelde beleid over omzetting en woningvorming vertaald in een regeling. In de paragraaf 2.2.2 Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting is de beleidsmatige achtergrond kort toegelicht. De regels in dit lid zien, met toepassing van 3.1.2 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening, op het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.

Lid 3 onder a verbiedt woningvorming en omzetting. Met woningvorming wordt bedoeld: een woning door bouwkundige splitsing zodanig opdelen dat nieuwe woningen ontstaan die afzonderlijk verhuurd kunnen worden of waarop een appartementsrecht gevestigd kan worden. De definitie van woningvorming wijkt enigszins af van de definitie die in het huisvestingsbeleid wordt gehanteerd. In dat beleid wordt namelijk een onderscheid gemaakt in woningvorming door het creëren van verhuurbare wooneenheden en in kadastrale splitsing. Ruimtelijk gezien is dat onderscheid niet relevant en wordt alleen het resultaat, namelijk: meer woningen, in ogenschouw genomen.

Met omzetting wordt bedoeld het veranderen van een (zelfstandige) woning in een woning waar kamerverhuur (onzelfstandige bewoning) plaatsvindt.

Het verbod onder a kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) toegestaan worden. Een dergelijke vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015, wat betekent dat de te veranderen woning groot genoeg is, de te vormen woningen groot genoeg zijn of de omgezette woonruimte voldoende verblijfsruimte heeft, sprake is van een goede daglichttoetreding en de overlast voor de directe buren door geluid aanvaardbaar is. Ook moet voldaan worden aan de algemene leefbaarheidseisen die in dezelfde beleidsregels te vinden zijn, als hulpmiddel bij de beoordeling in hoeverre er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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 gebruiksbeepaling en strafbepaling 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.

Omzetting en woningvorming zonder bouwkundige aanpassingen

Het vormen en omzetten van woningen is soms ook mogelijk zonder dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Daarom is het verbod van artikel 11 lid 3 hier als gebruiksverbod opgenomen. De werking van dit artikel is verder overeenkomstig dat artikel.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt de werking van de aanduidingen 'geluidzone' en 'wijzigingsgebied'.

Artikel 14 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 een afwijkingsmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Met deze regels kunnen kleine uitvoeringsproblemen in verband met de grenzen van bestemmingen opgelost worden.

Artikel 16 Overgangsrecht

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

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

Als de in het plan opgenomen regels voor het gebruik of voor de 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 17 Slotregel

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

Utrecht

Bijlagen

Als pdf-bestanden bijgevoegd:

Bijlage 1 Brancheplan
Amsterdamsestraatweg

Bijlage 2 Ontwikkelstrategie
Amsterdamsestraatweg

Bijlage 3 Inventarisatielijst functies
Amsterdamsestraatweg

Bijlage 4 Cultuurhistorische
inventarisatie Amsterdamsestraatweg

Bijlage 5 Luchtkwaliteitonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Tekening kabels en
leidingen Amsterdamsestraatweg

Bijlage 8 Advies van Wijkraad
Noordwest

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden bedrijf:

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

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

1.2 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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.

1.5 additionele horeca:

Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie en daaraan ondergeschikt is, zoals kantines bij sportvoorzieningen of in musea of kantoren.

1.6 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.7 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.

1.8 antennedrager:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 archeologische waarde:

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

1.11 atelier:

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen

worden.

1.12 bebouwing:

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

1.13 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.

1.14 bed & breakfast:

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

1.15 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.

1.16 bedrijfspvloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

~~P.M. definities voor bruto, netto geven indien gewenst. Hangt ook samen met wijze van meten.~~

1.17 begane grond:

Eerste bouwlaag, die ter hoogte van het maaiveld ligt en niet zijnde de kelder of het souterrain.

1.18 belhuis:

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

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 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.30 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.32 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:

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

1.35 consumentenvuurwerk:

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.36 creatieve bedrijven:

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven voor kunsten of mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

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 dakopbouw:

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

1.40 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

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 functiemengingsfunctie:

Een functie, niet zijnde horeca, die geen of slechts aanvaardbare overlast geeft in de woonomgeving met een uitstraling die past bij het wonen en die, voor zover de functie geheel of gedeeltelijk op publiek gericht is, voor publiek de bij wet voor winkels vastgestelde openingstijden hanteert.

1.43 gebouw:

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

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 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie. Hieronder worden niet begrepen een coffeeshop of een gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

1.46 hotel:

Het bedrijfsmatig verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. 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.

1.47 internetafhaalpunt:

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.

1.48 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 kap:

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.50 kelder:

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.51 Lijst bijzondere functies Gemengd - 1:

De Lijst functies Gemengd - 1 die als bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels, waarin per adres staat aangegeven welke functies op grond van de bestemming naast andere, in de regels aangewezen functies, toegestaan zijn.

1.52 Lijst bijzondere functies Gemengd - 2:

De Lijst functies Gemengd - 2 die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels, waarin per adres staat aangegeven welke functies op grond van de bestemming naast andere, in de regels aangewezen functies, toegestaan zijn.

1.53 Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg:

De Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg die als bijlage 3 deel uitmaakt van deze regels, waarin de panden of bouwblokken met een te beschermen cultuurhistorische waarde zijn opgenomen.

1.54 Lijst van Bedrijven functiemenging:

De Lijst van Bedrijven functiemenging die als bijlage 4 deel 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 als bijlage 5 deel uitmaakt van deze regels, met een categorie-indeling van horeca-activiteiten aan de hand van het te verwachten effect van een activiteit op de 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 nutsvoorzieningen:

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

1.58 omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.59 onderbouw:

Een kelder of een souterrain.

1.60 ondersteunende horeca:

Horeca die een ondergeschikt onderdeel is van de bedrijfsvoering van de hoofdfunctie van een bedrijf, waarbij een pand de uitstraling behoudt van de hoofdfunctie.

1.61 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.

1.62 plan:

Het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPAMSTERDAMSESTRAA-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.63 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.

1.64 prostitutie:

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

1.65 seksinrichting:

Een gebouw of een deel van een gebouw, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, worden verricht, of vertoningen plaatsvinden van erotische of pornografische aard, zoals een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomatenhal, parenclub, seksbioscoop of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 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.

1.67 speelautomatenhal:

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

1.68 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.

1.69 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

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

1.70 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.71 voorgevelrooilijn:

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

1.72 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.

1.73 winkelstraatfunctie:

Een functie met een ruimtelijke uitstraling die goed bij detailhandel past door het hanteren van openingstijden die overeenkomen met de bij wet voor winkels vastgestelde openingstijden en bijvoorbeeld door een gerichtheid op potentiële winkelbezoekers, zoals een kapper, horeca in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten, een uitzendbureau, een bankfiliaal.

1.74 woning:

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

1.75 woonlaag:

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.76 zendmast:

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

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 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.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn, met inachtneming van lid 3.3.1, bestemd voor:

- a. op de begane grond en in de bouwlagen daaronder:
 - I. detailhandel;
 - II. de winkelstraatfuncties die genoemd zijn in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, uitsluitend op de in die bijlage aangewezen adressen;
 - III. andere dan de onder II bedoelde winkelstraatfuncties, maar met inbegrip van horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend met een omgevingsvergunning die op grond van artikel 3.4.1 is verleend;
 - IV. de op een aangewezen adres voor de begane grond aangeduide andere functie in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, onder D;
 - V. ondersteunende horeca, uitsluitend met een omgevingsvergunning die op grond van artikel 3.4.3 is verleend;
- b. op verdiepingen boven de begane grond:
 - I. wonen, eventueel met een aan huis verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
 - II. de op een aangewezen adres voor verdiepingen boven de begane grond aangeduide overige functie in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1;
- c. het behoud van de cultuurhistorische waarden van de panden genoemd in de Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg;
- d. functies en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven met de bijbehorende bebouwing ten behoeve van de functies genoemd onder a of b.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- d. De bestaande kapvorm of dakafdekking moet worden gehandhaafd, dan wel in die vorm worden vernieuwd.
- e. Het wijzigen van een hoofdgebouw is in verband met lid 3.1 onder c is alleen toegestaan als geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde zoals vermeld in bijlage 3 bij de regels.
- f. Bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a, b en d mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.
- b. Voor gebouwen die als monument zijn aangewezen, geldt dat de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in de regel onder a alleen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- c. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de regel onder a tot en met c mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Regeling functieverandering, verbod woonfunctie en verbod ondersteunende horeca

- a. Het veranderen van een functie op de begane grond of een daaronder gelegen verdieping is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt in detailhandel of in een winkelstraatfunctie die volgens de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 op alle adressen is toegestaan.
- b. Wonen is op de begane grond niet toegestaan.
- c. Het veranderen van een functie op een verdieping boven de begane grond is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt in wonen.
- d. Ondersteunende horeca is niet toegestaan.
- e. Gebruik in strijd met de regels van dit lid is een gebruik in strijd met de bestemming.

3.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

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

- 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 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' 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.

3.3.3 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning voor een winkelstraatfunctie

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 3.3.1, onder a, en winkelstraatfuncties toestaan op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen, voor zover de functie:
 - I. in overeenstemming is met het in het Brancheplan Amsterdamsestraatweg opgenomen beleid en
 - II. een bijdrage levert aan de woon- en leefkwaliteit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 3.3.1, onder a, en de winkelstraatfunctie horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten toestaan, voor zover er geen onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur ontstaat.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 3.3.1, onder a, en winkelstraatfuncties toestaan, voor zover de te veranderen functie geen winkelstraatfunctie is en de nieuwe functie de woon- en leefkwaliteit niet aantast.

3.4.2 Omgevingsvergunning voor een winkelstraatfunctie op de verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 3.3.1, onder c en detailhandel of winkelstraatfuncties toestaan op een verdieping boven de begane grond, voor zover de functie:

- a. dezelfde is als of ondersteunend aan de functie op de begane grond,
- b. voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is,
- c. geen horecafunctie is en
- d. geen hinder veroorzaakt voor de aangrenzende woningen.

3.4.3 Omgevingsvergunning voor ondersteunende horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel in lid 3.3.1 onder d en ondergeschikte ondersteunende horeca bij detailhandel toestaan voor zover:

- a. de horeca-activiteit een directe relatie heeft met de producten die in de winkel verkocht worden;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor ondersteunende horeca;
- c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

3.4.4 Omgevingsvergunning voor een hogere, bij wonen passende categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel in lid 3.3.2 onder c en bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toestaan, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk geacht kunnen worden aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging binnen aanduidingsvlak Wetgevingzone - wijzigingsgebied

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de percelen met de aanduiding Wetgevingzone - wijzigingsgebied wijzigen in de bestemming Gemengd 2, als op grond van een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijke deskundige is vastgesteld dat door leegstand of omzettingen naar andere functies
 1. de bedrijven binnen het aanduidingsvlak gezamenlijk geen winkelstructuur meer vormen of
 2. voor een goed functioneren van de twee winkelcluster het wijzigen van de bestemming nodig is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de percelen met de aanduiding Wetgevingzone - wijzigingsgebied wijzigen in de bestemming Wonen, als deze bestemming feitelijk en overeenkomstig de wet gerealiseerd is.

3.5.2 Aanpassen Lijst bijzondere functies Gemengd - 1

Burgemeester en wethouders kunnen de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 wijzigen door:

- a. een adres met de op het adres aangegeven functie die geen winkelstraatfunctie of horeca is uit de lijst te schrappen na een jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd;
- b. de functie op een aangewezen adres te wijzigen of een adres met een functie aan de lijst toe te voegen, als de functie op dat adres vergund is met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. een winkelstraatfunctie toevoegen die op alle adressen is toegestaan, als die functie naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk kan doen aan de woon- of leefkwaliteit of aan de winkelstructuur;
- d. een winkelstraatfunctie die op alle adressen is toegestaan af te voeren en voor adressen die het betreft een specifieke winkelstraatfunctie op te nemen in de lijst met specifieke winkelstraatfuncties per adres, als gebleken is dat de algemene vorm van de winkelstraatfunctie afbreuk kan doen aan de woon- of leefkwaliteit of aan de winkelstructuur;
- e. een adres waar een horecabedrijf is toegestaan te schrappen, als hetzelfde horecabedrijf op een ander adres binnen het plangebied wordt gevestigd met toepassing van dit lid onder f of van lid 4.5.2 onder f;
- f. een adres toe te voegen waar een horecabedrijf is toegestaan, of, voor zover op dat adres al een horecabedrijf is toegestaan, een zwaardere categorie op het adres toe te staan, als de toevoeging of de verzwaring van de categorie de feitelijke verplaatsing van een bedrijf betekent die een verbetering van de woon- en leefkwaliteit oplevert en per saldo geen verzwaring van overlast door horecabedrijven teweeg brengt.

3.5.3 Actualiseren Lijst van bedrijven 'functiemenging'

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 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn, met inachtneming van lid 4.3.1, bestemd voor:

- a. op de begane grond en in de bouwlagen daaronder:
 - I. de functiemengingsfuncties die genoemd zijn in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2, uitsluitend op de in die bijlage aangewezen adressen;

- II. andere dan de onder I bedoelde functiemengingsfunctie, uitsluitend met een omgevingsvergunning die op grond van artikel 4.4.1 is verleend;
- III. de op een aangewezen adres voor de begane grond aangeduide andere functie in Lijst bijzondere functies Gemengd - 2;
- IV. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, uitsluitend met een omgevingsvergunning die op grond van artikel 4.4.2 is verleend;
- V. detailhandel en winkelstraatfuncties die genoemd zijn in onderdeel A van de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, uitsluitend in hoekpanden;
 - b. op verdiepingen boven de begane grond:
 - I. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of bed & breakfast;
 - II. de op een aangewezen adres voor verdiepingen boven de begane grond aangeduide overige functie in Lijst bijzondere functies Gemengd - 2;
 - c. het behoud van de cultuurhistorische waarden van de panden genoemd in de Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg;
 - d. functies en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven met de bijbehorende bebouwing ten behoeve van de functies genoemd onder a of b.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- d. De bestaande kapvorm of dakafdekking moet worden gehandhaafd, dan wel in die vorm worden vernieuwd.
- e. Het wijzigen van een hoofdgebouw is in verband met lid 4.1 onder c is alleen toegestaan als geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde zoals vermeld in bijlage 3 bij de regels.
- f. Bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a, b en d mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.
- b. Voor gebouwen die als monument zijn aangewezen, geldt dat de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in de regel onder a alleen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- c. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de regel onder a tot en met c mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Regeling functieveranderingen, verbod woonfunctie en verbod ondersteunende horeca

- a. Het veranderen van een functie op de begane grond of een daaronder gelegen verdieping is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt in een functiemengingsfunctie die volgens de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 op alle adressen is toegestaan.
- b. Wonen is op de begane grond niet toegestaan.
- c. Het veranderen van een functie op een verdieping boven de begane grond is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt in wonen.
- d. Gebruik in strijd met de regels van dit lid is een gebruik in strijd met de bestemming.

4.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

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

- 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 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' 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.

4.3.3 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning voor een functiemengingsfunctie

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 4.3.1, onder a en functiemengingsfuncties toestaan op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen, voor zover de functie:
 - I. het in het Amsterdamsestraatweg opgenomen beleid niet doorkruist,
 - II. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist, dan wel een bedrijfsactiviteit die qua aard en invloed op de omgeving daaraan gelijk geacht kan worden, en
 - III. een bijdrage levert aan de woon- en leefkwaliteit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 4.3.1, onder a en functiemengingsfuncties toestaan, voor zover de te veranderen functie geen functiemengingsfunctie is en de nieuwe functie de woon- en leefkwaliteit niet aantast.

4.4.2 Omgevingsvergunning voor wonen op de begane grond

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 4.3.1, onder a en b en wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast toestaan op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen, voor zover:

- a. beoordeeld vanuit het belang van transformatie woonruimte met voldoende kwaliteit ontstaat voor wat betreft de omvang, buitenruimte, daglichttoetreding en voorzieningen,
- b. de nieuwe woning voldoende woonruimte heeft aan een geluidsluwe gevel en
- c. de woning geen gevel heeft die aan de Marnixlaan of de Sint Josephlaan ligt.

4.4.3 Omgevingsvergunning voor een functiemengingsfunctie op de verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 4.3.1, onder c en functiemengingsfuncties toestaan op een verdieping boven de begane grond, voor zover de functie:

- a. dezelfde is als of ondersteunend aan de functie op de begane grond,
- b. voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is,
- c. geen horecafunctie is en
- d. geen hinder veroorzaakt voor de aangrenzende woningen.

4.4.4 Omgevingsvergunning voor een hogere, bij wonen passende categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel in lid 4.3.2 onder c en bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging toestaan, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk geacht kunnen worden aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging naar Wonen

- Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, als deze bestemming feitelijk en overeenkomstig de wet gerealiseerd is.
- Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, als de eigenaar van een onroerende zaak schriftelijk akkoord is met de wijziging en voldoende aannemelijk is dat bij de realisatie van de bestemming Wonen voldaan wordt aan de kwaliteitseisen die in lid 4.4.2 genoemd worden.

4.5.2 Aanpassen Lijst bijzondere functies Gemengd - 2

Burgemeester en wethouders kunnen de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 wijzigen door:

- een adres met de op het adres aangegeven functie uit de lijst te schrappen na een jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd;
- de functie op een aangewezen adres te wijzigen of een adres met een functie aan de lijst toe te voegen, als de functie op dat adres vergund is met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een functiemengingsfunctie toevoegen die op alle adressen is toegestaan, als die functie naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk kan doen aan de woon- of leefkwaliteit;
- een algemene functiemengingsfunctie die op alle adressen is toegestaan af te voeren en voor adressen die het betreft een specifieke functiemengingsfunctie op te nemen in de lijst met specifieke functiemengingsfuncties per adres, als blijkt dat de algemene vorm van de functiemengingsfunctie afbreuk kan doen aan de woon- of leefkwaliteit.
- een adres waar een horecabedrijf is toegestaan te schrappen, als hetzelfde horecabedrijf op een ander adres binnen het plangebied wordt gevestigd met toepassing van dit lid onder f of van lid 3.5.2 onder f;
- een adres toe te voegen waar een horecabedrijf is toegestaan, of, voor zover op dat adres al een horecabedrijf is toegestaan, een zwaardere categorie op het adres toe te staan, als de toevoeging of de verzwaring van de categorie de feitelijke verplaatsing van een bedrijf betekent die een verbetering van de woon- en leefkwaliteit oplevert en per saldo geen verzwaring van overlast door horecabedrijven teweeg brengt.

4.5.3 Actualiseren Lijst van bedrijven 'functiemenging'

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 Maatschappelijk - Onderwijs

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Onderwijs aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- onderwijs;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- De goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- 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 tot

- een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gymzaal' ook voor een gymzaal.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen 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.
- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

5.3 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 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen bestaande uit 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. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. kruisingen met railverkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- ~~i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend voor parkeervoorzieningen;~~
- ~~j. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.~~

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

6.2.2 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 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 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. speelvoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a en artikel 7.2.1 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 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- b. water, waterberging;
- c. het behoud van de cultuurhistorische waarden van de panden genoemd in de Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg;
- d. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- d. De bestaande kapvorm of dakafdekking moet worden gehandhaafd, dan wel in die vorm worden vernieuwd.
- e. Het wijzigen van een hoofdgebouw is in verband met lid 8.1 onder c is alleen toegestaan als geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde zoals vermeld in bijlage 3 bij de regels.
- f. Bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a, b en d mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.
- b. Voor gebouwen die als monument zijn aangewezen, geldt dat de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in de regel onder a alleen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- c. In aanvulling op de regel onder a mag de bouwgrens aan de voorgevel van de woning worden overschreden door erkers voor zover:
 1. in de rij woningen reeds erkers aanwezig zijn op het tijdstip van vaststellen van het bestemmingsplan;
 2. de erker de bouwgrens met niet meer dan 1 meter overschrijdt;
 3. de hoogte van de erker het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met niet meer dan 0,30 meter overschrijdt;
 4. de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3,5 meter per woning.
- d. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de regel onder a tot en met c mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken. Wanneer de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², mag de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf niet meer dan 60 m² zijn, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
- b. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 40 m², als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend. Wanneer de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², mag de vloeroppervlakte van het aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 60 m² zijn.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

8.3.2 Bed & breakfast

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

artikel 8.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld, onder andere ten aanzien van de hoogte opbouw en kapvormen;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

9.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijden bouwgrens

- 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 ondergeschikte 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.

11.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels zoals die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 behoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de in a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

11.3 Woningvorming en omzetting

- a. Het veranderen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. het verkeer en de parkeersituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

- a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de leefbaarheidstoets uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten die bij de Huisvestingsverordening 2015 horen, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de privacy van omwonenden;
 3. de verkeers- en parkeersituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidszone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

13.2 Wetgevingzone-wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied', bevoegd de daarin voorkomende bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen die in de wijzigingsbevoegdheid staan aangegeven.

Artikel 14 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. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. 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 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 hervattn.
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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg.

Utrecht

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst bijzondere functies Gemengd - 1

A. Winkelstraatfuncties die op alle adressen op de begane grond zijn toegestaan

Vormen van dienstverlening:

- kapper, haarverzorging
- nagelstudio
- ontharingsstudio
- pedicure
- schoonheidssalon
- fotograaf
- kleermaker
- stomerij
- wasserij
- computerservice
- pakketafhaalpunt in combinatie met detailhandel of winkelstraatfunctie
- postverzorgingsbedrijf
- printservice
- tatoeagebedrijf
- advocatenkantoor
- bankfiliaal
- geldwisselkantoor
- makelaar
- adviesbureau
- reisbureau
- uitzendbureau
- verzekeringsagentschap, assurantiekantoor

Medische en paramedische beroepen:

- apotheek
- diëtist
- fysiotherapie, manuele therapie, acupunctuur en daarmee gelijk te stellen beroepen
- huisarts
- psycholoog, pedagoog en daarmee gelijk te stellen beroepen
- tandarts, orthodontist

Overige functies:

- bibliotheek

B. Winkelstraatfuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan

Vormen van bedrijven:

- Amsterdamsestraatweg 13: leverancier brood en banketproducten
- Amsterdamsestraatweg 63: leverancier haarproducten

Vormen van maatschappelijk:

- Amsterdamsestraatweg 210: zorgverlening
- Amsterdamsestraatweg 283: wijkbureau gemeente
- Amsterdamsestraatweg 419-421: zorgverlening
- Mimosastraat 2-4: zorgverlening
- Plantage 12-18: zorgverlening

Overige functies:

- Amsterdamsestraatweg 289: pandjeshuis

C. Horecafuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan in de aangegeven categorie van de Lijst van horeca-activiteiten of in een lichtere categorie

- Amsterdamsestraatweg 13: horeca, categorie D2
- Amsterdamsestraatweg 24: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 86: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 110: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 111-113: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 122: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 124: café horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 206: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 234: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 236: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 238-240: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 242: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 252: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 265: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 267: horeca, categorie D1
- ~~Amsterdamsestraatweg 287D: horeca, categorie B~~
- Amsterdamsestraatweg 302: horeca, categorie D2
- Amsterdamsestraatweg 324: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 328: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 332: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 334: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 336: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 397: horeca categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 402: horeca, categorie B
- Plantage 1B: horeca, categorie D1
- Plantage 2 restaurant: horeca, categorie D1
- Weerdsingel 8: horeca, categorie D2

D. Andere functies die alleen op de begane grond op het aangegeven adres zijn toegestaan

Vormen van dienstverlening:

- Amsterdamsestraatweg 92-94: speelautomatenhal
- Amsterdamsestraatweg 102-104: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 126: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 287C-287D: seksinrichting met additionele horeca
- Amsterdamsestraatweg 294: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 338: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 383: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 385: speelautomatenhal

Specifieke vorm van detailhandel:

- Amsterdamsestraatweg 118: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 228: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 291: afhaalzaak

Overige functies:

- Amsterdamsestraatweg 253: fietsenstalling, onder de volgende voorwaarden: de stalling ligt minimaal 8 meter achter de voorgevel, is uitsluitend toegankelijk vanaf de Acaciastraat en de fysieke mogelijkheid om een detailhandel op de Amsterdamsestraatweg 253-255 te vestigen blijft behouden;
- Amsterdamsestraatweg 285-287: kantoor
- Amsterdamsestraatweg 292: slotenmaker
- Amsterdamsestraatweg 305: schoonmaakbedrijf

Utrecht

E. Niet-woonfuncties op de verdieping

- Amsterdamsestraatweg 271-279: kantoor, opslag
- Amsterdamsestraatweg 283: kantoor; wijkbureau gemeente
- Amsterdamsestraatweg 285-287: kantoor
- Mimosastraat 2-4: kantoor
- Plantage 1: kantoor, opslag

Laatst gewijzigd: 15 november 2016

Bijlage 2 Lijst bijzondere functies Gemengd - 2

A. Functiemengingsfuncties die op alle adressen op de begane grond zijn toegestaan

Vormen van dienstverlening:

- dierentrimsalon
- fitness- of wellness center
- nagelstudio
- ontharingsstudio
- pedicure
- schoonheidssalon
- fotograaf
- kleermaker
- stomerij
- wasserij
- beveiligingsbedrijf
- computerservice
- postverzorgingsbedrijf
- printservice
- administratiekantoor
- advocatenkantoor, notaris
- makelaar
- persoonlijke advisering (door deskundige)
- reisbureau
- uitzendbureau
- verzekeringsagentschap, assurantiekantoor

Medische en paramedische beroepen:

- apotheek
- diëtist
- fysiotherapie, manuele therapie, acupunctuur en daarmee gelijk te stellen beroepen
- huisarts
- psycholoog, pedagoog en daarmee gelijk te stellen beroepen
- tandarts, orthodontist

Overige bedrijven:

- atelier
- fietsenstalling
- creatieve bedrijvigheid

B. Functiemengingsfuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan [geen]

C. Horecafuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan:

- Amsterdamsestraatweg 144G: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 162: horeca , categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 176: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 182: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 188: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 380: horeca, categorie D2
- Amsterdamsestraatweg 390: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 441: horeca, categorie D2
- Marnixlaan 118: horeca, categorie D1

D. Andere functies die alleen op de begane grond op het aangegeven adres zijn toegestaan

Detailhandel:

- Amsterdamsestraatweg 121
- Amsterdamsestraatweg 133
- Amsterdamsestraatweg 135
- Amsterdamsestraatweg 137
- Amsterdamsestraatweg 142
- Amsterdamsestraatweg 144A
- Amsterdamsestraatweg 144D
- Amsterdamsestraatweg 148
- Amsterdamsestraatweg 150
- Amsterdamsestraatweg 152
- Amsterdamsestraatweg 156
- Amsterdamsestraatweg 166
- Amsterdamsestraatweg 179
- Amsterdamsestraatweg 183
- Amsterdamsestraatweg 184
- Amsterdamsestraatweg 186
- Amsterdamsestraatweg 190
- Amsterdamsestraatweg 241
- Amsterdamsestraatweg 249
- Amsterdamsestraatweg 321-325
- Amsterdamsestraatweg 378
- Amsterdamsestraatweg 392
- Amsterdamsestraatweg 394
- Amsterdamsestraatweg 429-425
- Amsterdamsestraatweg 435
- Marnixlaan 8
- Marnixlaan 14
- Marnixlaan 28 en 30
- Marnixlaan 114

Andere functies, geen functiemengingsfuncties:

- Amsterdamsestraatweg 123: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 129: geldwisselkantoor
- Amsterdamsestraatweg 144C: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 158: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 160: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 164: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 168: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 170: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 174: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 177: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 181: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 180: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 187: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 189: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 193: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 213-215: gokkantoor
- Amsterdamsestraatweg 396: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 434: kapper, haarverzorging

Maatschappelijk:

- Amsterdamsestraatweg 141: zorgverlening
- Amsterdamsestraatweg 211: zorgverlening
- Amsterdamsestraatweg 223: zorgverlening

Specifieke vorm van detailhandel:

- Amsterdamsestraatweg 115: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 138: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 191: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 225: afhaalzaak
- Marnixlaan 21-23: afhaalzaak

E. Niet-woonfuncties op de verdieping

[geen]

Laatste wijziging: 15 november 2016

Bijlage 3 Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg

Bijzondere kwaliteit van individuele panden:

adres	Kenmerken bijzondere kwaliteit
Amsterdamsestraatweg 32-34	veel metselwerk detaillering, rond 1910
Amsterdamsestraatweg 40	bijzondere detaillering en raamvormen, rond 1915
Amsterdamsestraatweg 44-44bis	apotheek met bijzonder materiaalgebruik, met name de pui, rond 1950
Amsterdamsestraatweg 76-78	dubbel woonhuis met neo-klassieke vormgeving
Amsterdamsestraatweg 80-82 -84-86	bijzondere baksteen, architectuur uit 1910 en rond 1920
Amsterdamsestraatweg 101	Amsterdamseschoolstijl inclusief bijzondere pui uit 1923
Amsterdamsestraatweg 108-110	bijzondere architectuur
Amsterdamsestraatweg 114	pui, rond 1916
Amsterdamsestraatweg 174	bijzondere architectuur, rond 1914
Amsterdamsestraatweg 287A	bijzondere pui jaren dertig architectuur
Amsterdamsestraatweg 317	hoek Van Beuningenplein 9 stoere Amsterdamseschoolstijl, veel detaillering
Amsterdamsestraatweg 421	hoekpand in Amsterdamseschoolstijl, architectuur en volume benadrukken de hoek. Fraaie detaillering in metselwerk, raamvormen en kozijnen.

Bijzondere gevelreeksen als onderdeel van een samenhangend blok:

adres	Kenmerken bijzonder kwaliteit
Amsterdamsestraatweg 206- 222	woningbouw met winkel van Utrechtse Bouwvereniging voor Spoorwegpersoneel, vormt eenheid met beide zijstraten. Rijk versierde architectuur, rond 1900
Amsterdamsestraatweg 265-269	hoek Mimosastraat 1 Amsterdamseschoolstijl, paraboolvormige deur
Amsterdamsestraatweg 268 -280	baksteenarchitectuur met veel gevelversiering hoekpand witgeschilderd
Amsterdamsestraatweg 302-312	hoek Knopstraat 1 - Jugendstil - bijzondere pui
Amsterdamsestraatweg 320 (A -Q)	hoek Egelantierstraat 2 - mooie detaillering van trappenhuisen, typisch jaren dertig architectuur
Amsterdamsestraatweg 422-446	hoeken Geraniumstraat 1 en St. Josephlaan 1 - karakteristieke woningbouw van de voormalige R.K. Woningbouwvereniging Juliana.

Gevelreeksen die gekenmerkt worden door individuele panden met kwaliteit, zodat geen verhoging die alle panden gelijkrekt, is toegestaan:

adres	Kenmerken bijzonder kwaliteit
Amsterdamsestraatweg 24-54	gevelreeks met individuele panden, datering eerste kwart 20 ^e eeuw. Kenmerkend voor de ontwikkeling langs de Amsterdamsestraatweg
Amsterdamsestraatweg 66-78	gevelreeks met individueel herkenbare panden, daterend uit de vroege ontwikkeling van bebouwing vanuit de binnenstad. Kapvormen nog relatief gaaf.

Bijlage 4 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 inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovenvermelde 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 vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.
2. In de Lijst van 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.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van 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 vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

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 vermeld		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging	B2

			overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	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	Aardwerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1

40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENTSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN	

			HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 5 Lijst van horeca-activiteiten

<i>categorie van zwaar naar licht:</i>	<i>beschrijving van de activiteit:</i>	<i>voorbeelden van de activiteit:</i>
A1	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig bieden van dansgelegenheid bij muziek, al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	discotheek bardancing
A2	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften, al dan niet met verstrekking van dranken en etenswaren.	zaalverhuur
B	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.	café bar brasserie
C	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren met de mogelijkheid van consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken.	cafeteria, snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet
D1	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.	restaurant bistro crêperie
D2	Een horecabedrijf dat zich houdt aan de openingstijden op grond van de Winkeltijdenwet, waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor consumptie ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een winkelgebied (centrumgebied) en overwegend is gebonden aan of ondersteunend is voor de winkelfunctie van dat gebied.	lunchroom ijssalon koffiebar koffie- of theehuis