

December 2011



Bestemmingsplan Park Voorn 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Beschrijving van het plangebied	12
3.3	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	13
3.4	Conclusie	13
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	14
4.1	Projectbeschrijving	14
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	16
5.1	Geluidhinder	16
5.2	Externe veiligheid	18
5.3	Luchtkwaliteit	19
5.4	Bodemkwaliteit	20
5.5	Flora en fauna	21
5.6	Milieuhinder bedrijven	22
5.7	Water	22
5.8	Archeologie	25
5.9	Kabels en leidingen	27
5.10	Duurzaam bouwen	27
5.11	Milieu effectrapportage	28
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Planvorm	31
7.3	Opbouw Regels	31
7.4	Artikelsgewijze toelichting	31
7.5	Lijst van horeca-inrichtingen	35
7.6	Handhaving	35
Bijlagen (apart bijlagenboek)		37
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 1		
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 2		
Bijlage 3 Aanvulling akoestisch onderzoek A2		
Bijlage 4 Aanvulling akoestisch onderzoek Stadsbaan		
Bijlage 5 Analyse akoestisch onderzoek		
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek		
Bijlage 7 Vleermuizen en broedvogelonderzoek		
Bijlage 8 Vleermuizenonderzoek		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 3	Gemengd	44
Artikel 4	Tuin	45
Artikel 5	Wonen	46
Artikel 6	Waarde – Archeologie	47
Artikel 7	Waterstaat – Waterkering	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 9	Antidubbeltelbepaling	49
Artikel 10	Algemene bouwregels	49
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 13	Overige regels	50
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 14	Overgangsrecht	51
Artikel 15	Slotregel	51
Bijlagen		52
Bijlage 1 Lijst van Horeca-activiteiten		53
Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging		56

Toelichting projectbestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het landgoed nieuw elan te geven. De natuur wordt hersteld en de gebouwde situatie wordt aangepast overeenkomstig de essemblevorming van een buitenplaats.

Het hoofdgebouw wordt gerestaureerd en naast de bestemming wonen wordt er in dit gebouw kantoor mogelijk gemaakt. De woning aan de westzijde van het hoofdhuis wordt gesloopt en vervangen door een andere woning binnen de grenzen van de buitenplaats. Daarnaast wordt de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt na de sloop van de bestaande woning aan de westzijde van de laan. Dit gebeurt conform de koopovereenkomst die is gesloten op 26 april 2007 tussen de initiatiefnemer en de gemeente Utrecht.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is de herinrichting van de historische buitenplaats van Park Voorn 1 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

In het plan worden de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met de opzet en inhoud van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente en het SVBP, waarbij is gestreefd naar uniformiteit van bestemmingen en regelgeving.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking (Wabo) getreden. Hierdoor vervallen diverse gebruikelijke termen voor vergunningen zoals bouwvergunning, sloopvergunning, aanlegvergunning, ontheffing etc.

Hieronder geven we de meest voorkomende termen weer:

De term bouwvergunning wordt omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen; hierna te noemen "omgevingsvergunning bouwen".

De term sloopvergunning wordt "omgevingsvergunning voor de activiteit slopen"; hierna te noemen "omgevingsvergunning slopen".

De term aanlegvergunning wordt "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden"; hierna te noemen "omgevingsvergunning aanleggen".

De term "ontheffing" of "het verlenen van een ontheffing" wordt "afwijking" of "afwijken bij omgevingsvergunning".

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Park Voorn is gelegen in het stadsdeel Leidsche Rijn, ten westen van het centrum van de stad. Het plangebied ligt in de driehoek tussen de Leidsche Rijn, de Rijksweg A2 en het kantorenpark aan de burgemeester Verderlaan.



Globale ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied Vleuten De Meern" (vastgesteld 18 juni 1974, goedkeuring GS 11 juli 1975, KB 26 mei 1981). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Natuurgebieden, Groenstroken en verspreide bosschages'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- wetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie, onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Park Voorn 1. De belangrijkste conclusies van relevante beleidskaders worden hier weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen voor de komende decennia. Het adagium is: decentraal wat decentraal kan, centraal wat centraal moet. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking is, door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en verdichting, door de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is optimaal te benutten.

Voor het plangebied zijn de volgende zaken uit de nota van belang:

- De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie.
- Voor groen signaleert de Nota Ruimte dat de ontwikkeling van recreatievoorzieningen de afgelopen decennia is achtergebleven bij de verstedelijking. Bovendien voldoet het huidige groen vaak niet aan de huidige kwaliteitseisen en is in veel gevallen versnipperd en matig toegankelijk. Het is dan ook van belang om voldoende ruimte te reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden en te streven naar een balans tussen rood en groen/blauw. Van provincies en gemeenten wordt verwacht dat zij deze balans tussen bebouwing en groen/blauw meenemen in hun ruimtelijke plannen.

2.2.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

Het kabinet heeft zijn visie op het wonen in de nota 'Mensen, wensen, wonen' (2000) neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Drie principes staan daarbij centraal:

1. vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
2. aandacht voor maatschappelijke waarden;
3. een betrokken overheid en een beheerste marktwerking.

Het woonbeleid voor de periode 2000–2010 richt zich op de kernopgaven: vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, het bevorderen van wonen en zorg op maat, het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en tegemoet komen aan de groene woonwensen.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Voor het regionale beleid zijn de Structuurvisie Provincie Utrecht 2005–2015 (2004), het Regionaal Structuurplan Utrecht 2005–2015 (2004) en de Ontwikkelingsvisie 2015–2030 (2009) die in NV Utrecht-verband is opgesteld richtinggevend. Zowel in de provinciale Structuurvisie en het Regionaal Structuurplan wordt gekozen voor beheerste groei. Verdere verdichting vindt plaats in het stedelijk gebied om de waardevolle landschappen te sparen. Verdichting en kwaliteitsverbetering is ook de essentie van het beleid in NV Utrecht-verband.

Het plangebied is op de kaart van de Structuurvisie Provincie Utrecht (2004) aangeduid als stedelijk gebied. de Structuurvisie stelt dat de verbinding van de bestaande stad met Leidsche Rijn een belangrijke opgave is.

2.3.1 Waterstructuurvisie en Waterbeheerplan 2010–2015 'Water voorop' (2009)

Het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. De effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden door de waterbeheerder en gemeente afgewogen in een watertoets, die onderdeel uitmaakt van dit plan, zie paragraaf 5.7

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

Specifiek voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld. Hierin zijn de drie kernkwaliteiten van de stad uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin. Park Voorn, waartoe dit bouwplan behoort is verbonden aan het ontwikkelingsperspectief "Het Podium". Voor het oplossen van de stedelijke vraagstukken en vanuit het perspectief Het Podium wordt prioriteit gesteld bij het verbeteren van de recreatieve verbindingen tussen stad en buitengebied. Het plangebied is in de Structuurvisie aangegeven als stedelijke groenstructuur en speelt een rol in de ketting van parken in Leidsche Rijn die door de Rijnkennemerlaan verbonden wordt. In de planbeschrijving wordt duidelijk hoe met deze positie in de groene structuur is omgegaan.

2.4.2 Masterplan Leidsche Rijn (1995) en Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (2003)

De gemeentebesturen van Utrecht en Vleuten–De Meern hebben in juni 1995 het Masterplan Leidsche Rijn vastgesteld. Het Masterplan is erop gericht Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met het doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de grote woningnood in de regio Utrecht. In de visie die ten grondslag ligt aan het Masterplan nemen drie begrippen een centrale plaats in: compactheid, duurzaamheid en identiteit. Compact is opgevat als sterk verbonden met een bestaande concentratie van bebouwing, de stad Utrecht. Het aanbod van (groot)stedelijke voorzieningen ligt onder handbereik en de (auto)mobiliteit kan worden beheerst. Met 'duurzaamheid' wordt bedoeld op het streven naar een evenwicht in ecologische en economische aspecten. Aanwezige kwaliteiten worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Aan het begrip 'identiteit' wordt inhoud gegeven door in het plan rekening te houden met de onderling sterk verschillende karakters van de stad Utrecht enerzijds en de kernen van Vleuten–De Meern anderzijds. Het programma voor Leidsche Rijn omvat 30.000 woningen, 30.000 arbeidsplaatsen in kantoren en bedrijven en 289 ha voor voorzieningen, zoals winkels, scholen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportvoorzieningen en openbare groenvoorzieningen.

De Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn is een Actualisatie van de ontwikkelingsplannen van Leidsche Rijn die sterk voortborduurt op het oorspronkelijke gedachtegoed uit het Masterplan (1996), de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn Utrecht (1997) en de Structuurschets Vleuten–De Meern (1997). De Actualisatie betreft in principe het gehele plangebied Leidsche Rijn. Voor belangrijke plandelen zijn inmiddels binnen de kaders van Ontwikkelingsvisie en Structuurschets afzonderlijke Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE's) en Stedenbouwkundige Plannen (SP's) vastgesteld. Voor Park Voorn is dit de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn (2005)

2.4.3 Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn (2005)

Voor de Centrale Zone van Leidsche Rijn, waar dit plangebied deel van uit maakt, is een partiële actualisatie van de Ontwikkelingsvisie (2003) ontwikkeld, inclusief herijking van het woningbouwprogramma. In de Ontwikkelingsvisie is "Voorn" gelegen tussen de Leidsche Rijn en de Langerakbaan en omvat het naast het landgoed Park Voorn, ook het kantorenpark Voorn en het gebied rond de PTT-centrale. Met de bouw van Leidsche Rijn komt het park in de stad te liggen. Vanwege het bijzondere en historische karakter van het landgoed is Park Voorn inmiddels aangewezen tot rijksmonument. Ook in de Centrale Zone wordt inpassing van bestaande elementen als een belangrijke strategie gehanteerd om het verleden van Leidsche Rijn zichtbaar te maken, waaronder Park Voorn. Park Voorn wordt bij de bijzondere elementen genoemd, door de de structuur die het geeft aan het plangebied en als grootste particuliere tuin van Leidsche Rijn. In de visie wordt aangegeven Park Voorn te willen koesteren. Ook de oprijlaan wordt gezien als bijzonder element, deze krijgt een vervolg in het woongebied Rijnvliet. De inpassing van Park Voorn in Leidsche Rijn dient respectvol te geschieden, waarbij een goede overgang tussen het park en de verlegde A2 tot stand komt. Met bebouwingsmogelijkheden in de drie hoekpunten zal de oorspronkelijke vorm van het park worden benadrukt. In de visie wordt aangegeven dat het in het Park zelf ruimtelijk denkbaar is dat langs de oprijlaan 3 à 4 woningen worden gebouwd.

2.4.4 Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de welstandsnota Utrecht wordt een onderscheid gemaakt in een drietal beleidsniveaus met een verschillende vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur. Op de Beleidskaart van de welstandsnota heeft het plangebied de aanduiding 'behoud' meegekregen. Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

In paragraaf 4.2 wordt aangegeven hoe in dit bouwplan wordt omgegaan met deze uitgangspunten en het monumentale karakter van het park.

2.4.5 Monumentenbeleid "Beheer van de Chaos der eeuwen" (2004)

"Beheer van de chaos der eeuwen" geeft aan dat naast het bouwkundig herstel het ook gaat om andere aspecten van de boven- en ondergrondse monumenten. De sociale betekenis, de beleving van monumenten en het publieksbereik hebben een belangrijke rol gekregen. Het gemeentelijk monumentenbeleid is gebaseerd op drie pijlers. Ten eerste het stimuleren van restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten. Ten tweede het gebruikmaken van de cultuurhistorische waarden bij het maken van ruimtelijke plannen in de stad. Ten derde het beheer van de archeologische ondergrond en de bekostiging van archeologisch onderzoek. Het 2e aspect is belangrijk voor Park Voorn: Cultuurhistorische waarden moeten in de besluitvorming een duidelijke plek houden in de ruimtelijke ordening, naast andere belangen die hierbij een rol spelen. Het doel daarvan is bij te dragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke ordening in de stad. Vooruitlopend op herinrichting worden historische gebouwen, structuren en archeologische plekken in kaart gebracht en op hun waarde geschat. Het stadsbestuur dient vervolgens te bepalen wat van deze waarden wordt ingepast, onderzocht en eventueel gesloopt of opgeruimd.

In paragraaf 4.1.1 Stedenbouwkundig plan wordt aangegeven welke status dit park heeft en hoe daarmee rekening wordt gehouden in de planvorming.

2.4.6 Archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart (AWK) aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Binnen deze gebieden gelden voor bepaalde ingrepen en activiteiten een aantal vrijstellingen.

Rijksmonumenten worden niet verstoord. Voor gemeentelijke monumenten geldt een onderzoeksplicht een aanlegvergunningstelsel en gelden in beginsel bouwregels bij elke ontwikkeling. Zie verder 5.7.

Volgens de Archeologiosche waardenkaart is in dit gebied een hoge archeologische verwachting. Voor een enkele plek is reeds de archeologische waarde vastgesteld. In paragraaf 5.8 worden de archeologische waarden voor dit plangebied nader uitgewerkt.

2.4.7 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' (2007–2011)

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan vastgesteld ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. Het Groenstructuurplan geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de groenvoorzieningen in de stad aan. Dit kunnen bestaande voorzieningen zijn of voorzieningen die nog ontwikkeld gaan worden. De visie voor het stedelijk groen gaat uit van de verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal, het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht. Park Voorn is aangeduid als een van de onderdelen van de stedelijke groenstructuur en speelt een rol in de realisatie van een wenselijke groene verbinding. In paragraaf 5.5 wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

2.4.8 Bomenbeleid Utrecht (2009)

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. De gemeente zet in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. In paragraaf 4.1.3 is aangegeven hoe er met de bomen in het plangebied wordt omgegaan.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de gebiedsbeschrijving van het plangebied opgenomen. Eerst wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de bestaande functie beschreven. Ten slotte is in de conclusie een probleemsignalering van de huidige situatie aangegeven.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Park Voorn 1 is gelegen in de wijk Leidsche Rijn, de voormalige gemeente De Meern, ten westen van de Rijksweg A2. Vanaf de 12e eeuw is dit gebied ontwikkeld van agrarisch gebied tot een gebied met een groot aantal buitenplaatsen en kastelen, zoals Den Ham, Huis te Vleuten en Bottenstein. De meeste buitenplaatsen zijn echter in de loop der jaren verloren gegaan of deels afgebroken. Huis Voorn is, als nog altijd particulier bewoonde buitenplaats, hierdoor zeer bijzonder.

De oudste vermelding van een hofstede op deze plek dateert van 1395. De oorspronkelijke ingang van het kasteelterrein lag aan de noordzijde, aan de oude Rijndijk. Deze Rijndijk of Voornse Steeg is evenals de restgeul van de Oude Rijn deels nog aanwezig aan de rand van het landschapspark. De oprijlaan naar het kasteelterrein is hier nog herkenbaar. Midden 17e eeuw werd de Leidsche Rijn verbeterd en werd er een jaagpad aangelegd, waarmee het belang van deze waterverbinding toenam in de volgende eeuwen. In de 17e eeuw werd het kasteel flink verbouwd en de oprijlaan verschoof in de richting van de Leidsche Rijn (Stadsdam), een oriëntatiewijziging die zich bij meer kasteelterreinen in die periode voordeed. Eind 18e eeuw, begin 19e eeuw werd het landschapspark aangelegd in de voor die tijd typerende landschappelijke stijl met boomgroepen, hoogteverschillen en waterpartijen. In die periode had het park ook zijn grootste omvang, globaal begrensd door de Burgemeester Verderlaan, Leidsche Rijn en Strijlandweg/Voornse Steeg. Ook de hofstede Strijland en de Wielboomgaard (ten oosten van de buitenplaats) behoorden tot het park.

In 1850 werd het kasteel gesloopt. Van de bebouwing resten nu nog slechts de schuur/tuinmanswoning, twee duiventorens en een eiland met daarop de resten van het kasteel. In 1873 werd het huidige hoofdhuis gebouwd, nu geheel georiënteerd op en gelegen nabij de Leidsche Rijn. Tot eind 19e eeuw lag Voorn met het park, als een boomeiland, vrij in de weilanden van het agrarisch veenweidelandschap tussen Utrecht en Vleuten. Slingerende waterpartijen, bomengroepen en hoogteverschillen maken van het park een bijzonder gebied.

Momenteel ligt het Park Voorn 1 ingeklemd tussen bebouwing en infrastructuur. Rondom het park ligt de Vinexwijk Leidsche Rijn, ten westen een kantorengedrag en ten oosten de snelweg A2.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Park Voorn 1 is sinds 2005 rijksmonument en beschermd als complex historische buitenplaats. De buitenplaats bestaat uit een hoofdhuis (1873), een historische parkaanleg, een middeleeuwse kasteelruïne en een 18e eeuwse dienstwoning. De 18e eeuwse dienstwoning is niet gesitueerd in het plangebied. Het hoofdhuis is een goed voorbeeld van een in eclectische stijl opgetrokken buitenhuis en daarmee architectuurhistorisch waardevol. Het is van beeldbepalend belang voor de Leidsche Rijn/Rijksstraatweg. De historisch-geografische ligging en ontwikkeling van de historische parkaanleg is nog goed herkenbaar, in vroeg-landschappelijke stijl met oudere formele elementen. De kasteelruïne, een terrein met resten van een Middeleeuwse ridderhofstad, is daarom aangewezen als archeologisch rijksmonument.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

De buitenplaats ligt tussen de snelweg A2 (oostkant) en de Rijksstraatweg (zuidkant) die naar de wijk Leidsche Rijn en de kern De Meern leidt. Langs de Rijksstraatweg loopt de Leidsche Rijn (watergang). Ten noorden van het plangebied loopt een oude restgeul van de Oude Rijn (eerst de Oude Rijndijk, de Voornsche Steeg en nu de Strijlandweg).

Van oudsher is de oprijlaan, als historische as tussen kasteel en Leidsche Rijn, een belangrijk structuurbepalend element. De laan wordt geaccentueerd met bomenrijen aan weerszijden. Het kasteleiland omgeven door water vormt een belangrijk structuurbepalend element als begin/eindpunt van de oprijlaan.

Het parkbos in de zuidwesthoek vormde de zuidelijke begrenzing van de brede zichtas vanaf het kasteel over de weide naar de Leidsche Rijn en is daarmee een belangrijk structurelement in de parkaanleg. De grote weiden vormen het hoofdelement van de parkaanleg. Door de openheid is de zichtas van het kasteleiland naar de Leidsche Rijn nog steeds intact. De openheid van de weiden is onlosmakelijk verbonden met de dichtere parkbossen aan weerszijden.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Park Voorn 1 bestaat uit een neoclassicistisch hoofdhuis met bijgebouwen bij de entree en een parkaanleg in landschapstijl. De buitenplaats kent een drietal woongebouwen; het hoofdhuis, een woning ten westen van het hoofdhuis en een woning aan de voorkant van de stallen. De stallen zijn gesitueerd aan de oprijlaan. Voorbij het hekwerk bij het hoofdhuis heeft de entree de functie van 'voorplein' dat in het noorden overloopt in speel- en parkeerruimte bij het bijgebouw. De lange oprijlaan leidt naar het voormalig voorplein en kasteleiland, de historische kern van de buitenplaats. Het park bestaat uit parkbossen langs de randen, open weiden voor paarden en schapen en waterpartijen. In de oostelijke parkpunt liggen een moestuin, boomgaard en paardenbak die door middel van een pad langs de Leidsche Rijn verbonden zijn met het hoofdhuis.

3.4 Conclusie

Park Voorn 1 is als nog steeds particulier bewoonde buitenplaats zeer bijzonder en daarmee uniek in zijn omgeving. De buitenplaats is in de afgelopen decennia ernstig in haar voortbestaan bedreigd door de bouw van Leidsche Rijn en de aanleg van de vernieuwde A2. Ondanks deze ontwikkelingen is de kern nog aanwezig als groen eiland in een sterk verstedelijkte omgeving en daarmee niet minder belangrijk als cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. De historische parkaanleg is op hoofdlijnen nog aanwezig. Het afgelopen jaar is er gewerkt aan het zichtbaar maken van wandelpaden, het herstel van de beplanting en zijn vijverpartijen en grachten opgeschoond. Zichtassen worden weer herkenbaar. Doordat de weiden binnen de parkaanleg begraasd worden, blijft de historische open ruimte ook echt open. Dat dit belangrijke zicht vanaf het kasteleiland naar de Leidsche Rijn nog bestaat, is één van de grote landschappelijke kwaliteiten van Park Voorn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

De monumentale karakteristiek van Park Voorn 1 is uitgangspunt voor de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan. De nieuwbouw zal zich op een terughoudende manier moeten voegen in de omgeving, passend bij het monumentale hoofdhuis en het beschermde park.

4.1.1 Stedenbouwkundig plan

Functies

Park Voorn 1 heeft altijd een woonkarakter gehad en zal dat ook in de toekomst blijven houden. In het hoofdhuis zijn momenteel vier appartementen aanwezig. Het wordt mogelijk, ondergeschikt aan deze woonfunctie, in het hoofdhuis kantoorruimte te realiseren. Deze gemengde bestemming van de hoofdwoning is noodzakelijk om te borgen dat er voldoende financiële middelen zijn voor het beheer van het park. De overige bebouwing in het plangebied krijgt een woonbestemming. Het park heeft een privaat karakter, en is niet openbaar toegankelijk. Incidenteel wordt het park beschikbaar gesteld voor sociaal-culturele activiteiten.

Ruimtelijke inpassing

Belangrijk voor de ruimtelijke opzet van het park is de hiërarchie tussen de gebouwen. Na de sloop van het voormalige kasteel Voorn is de oriëntatie van het park versterkt richting de Leidsche Rijn, hiertoe is het huidige hoofdhuis aan de Stadsdambrug gebouwd. Dit is nu qua functie en beeld het hoofdgebouw in het park geworden. De overige bebouwing in het park zal hieraan ondergeschikt moeten zijn, zowel in massa als in hoogte. Tevens moeten ze passen bij de maat en schaal van het park.

Het hoofdhuis Park Voorn 1 is gerenoveerd. Daar omheen wordt de bestaande bebouwing gesloopt (woning Park Voorn 2 én alle schuren en bijgebouwen). Deze ruimte wordt ingericht als tuin bij het hoofdhuis. Dit geeft het huis meer ruimte waardoor de voorname positie binnen het park wordt benadrukt. Dit versterkt de belangrijke positie van het gebouw in het park als geheel. Tevens is een strook grond rondom het hoofdhuis, nu nog onderdeel van het kantorenpark, toegevoegd aan Park Voorn 1.

De bestaande woning Park Voorn 2 (ten westen van het hoofdhuis) wordt gesloopt. Elders in het entreegebied, ten oosten van de laan, wordt daarvoor in de plaats een nieuwe woning gebouwd. Dit betreft een enkele woning van één bouwlaag met kap met oriëntatie op zowel het park als op de laan. Het bebouwd oppervlak van het hoofdvolume mag maximaal 145 m² zijn en de goot- en nokhoogte maximaal respectievelijk 4,5 en 8 meter. Hiermee blijft het ruimtelijk voldoende ondergeschikt aan het hoofdhuis. De kaprichting van het hoofdvolume volgt de richting van de laan.

In 2007 is het oostelijk deel van het park verkocht aan de gemeente Utrecht. In de koopovereenkomst (26 april 2007) is opgenomen dat de gemeente Utrecht 'in principe haar medewerking zal verlenen aan een planologische procedure om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan ten einde de mogelijkheid te creëren bouwvergunning te verlenen voor het realiseren van maximaal 4 rijwoningen onder 1 kap op de huidige locatie Park Voorn 1B'. Ook voor de bouw van deze woningen is een verzoek wijziging bestemmingsplan aangevraagd. De bebouwingsmogelijkheden zijn opgesteld zonder dat er een concreet voorstel/bouwplan ligt. Uitwerking van een concreet plan moet passen binnen deze regels. De monumentale karakteristiek van Park Voorn is uitgangspunt voor de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan. De nieuwbouw zal zich op een terughoudende manier moeten voegen in de omgeving, passend bij het monumentale hoofdhuis en het beschermde park.

Na de sloop van het voormalige kasteel Voorn is de oriëntatie van het park verschoven richting de Leidsche Rijn, hiertoe is het huidige hoofdhuis aan de Stadsdambrug gebouwd. Dit is nu qua functie en beeld het hoofdgebouw in het park geworden. De overige bebouwing in het park zal hieraan ondergeschikt moeten zijn, zowel in massa als in hoogte. Tevens moeten ze passen bij de maat en schaal van het park.

Op de locatie Park Voorn 1B is momenteel een woonhuis aanwezig met aanbouwen en (deels vrijstaande) bijgebouwen aan weerszijde van de laan. Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie één bouwvolume ontstaat met daarin woningen en de voor deze woningen benodigde berg-/stallingsruimte. De maximale voorgevelrooilijn is zo gekozen dat de nieuwbouw voldoende teruggelegen is ten opzichte van de laan (lijn van de stammen). De breedte van het bouwvlak komt voort uit het gewenste profiel van de nieuwbouw. De maximale diepte van 8 meter en de bijbehorende goot- en nokhoogte maken realisatie mogelijk van een bouwvolume passend in de situatie.

In de toekomst worden er in het plangebied maximaal drie bijgebouwen geplaatst met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 165m².

Het gaat dan om een buitenberging van circa 65m² horend bij het hoofdhuis.

Daarnaast is er maximaal 100m² aan bijgebouw(en) mogelijk voor een schapenschuur met ruimte voor de berging van werktuigen. Uitgangspunt hiervoor is dat deze de ruimtelijke structuur van het gebied niet aantast. Een situering aan de westzijde van de laan even voorbij het blokje met 4 nieuw te bouwen woningen lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende locatie. Uitgangspunt is tevens dat het bijgebouw qua massa ondergeschikt is aan en zich onderscheidt van het blokje nog te bouwen woningen. Het draagt bij aan de landschappelijke en historische structuur van het gebied.

De gemeente kan nadere eisen stellen aan vorm, afmetingen en situering van de te plaatsen bijgebouwen.

4.1.2 Inrichtingsplan en parkeren

Voor het entreegebied is één samenhangend inrichtingsplan gemaakt (Beheerplan Buitenplaats Park Voorn Periode 2009–2015 door de Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen). Onderdeel hiervan is onder andere herstel van de laanstructuur en inpassing van het parkeren. Deze zijn op een vanzelfsprekende manier worden ingepast ten opzichte van de bebouwing waar ze toe behoren, maar ook in relatie tot de algehele karakteristiek van het park. Parkeren ten behoeve van de in dit plan vastgelegde bestemmingen zal op eigen terrein plaatsvinden.

Voor het vereiste inrichtingsplan zal mogelijk een apart traject voor vergunningverlening gevolgd moeten worden in het kader van de Monumentenwet. Het staat los van de bestemmingsplanprocedure Park Voorn 1.

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van het terrein: deze wijzigt niet of nauwelijks.

4.1.3 Bomen

Voor het plangebied is er een kapplan voor de te verwijderen bomen opgesteld. Voor de realisatie van de nieuwe woningen zullen er ongeveer 20 bomen gekapt moeten worden. Een deel van de bomen moet gekapt worden vanwege de slechte staat met mogelijk val-gevaar. De gekapte bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Geluidhinder

Kader

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en scholen
- het bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km-wegen)
- reconstructie van wegen
- geluidsgezoneerde bedrijventerreinen

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan een ontheffing worden verleend voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden. De procedure voor het verlenen van een ontheffing loopt parallel met de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Op grond van de Geluidnota Utrecht 2007 gelden de volgende voorwaarden:

Er dient een reden te zijn om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken, die past binnen de ontheffingscriteria.

Er dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het doorgaans niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk bij:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming binnen een zone van een weg zal onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai moeten worden gedaan. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien er een geluidsgevoelige bestemming wordt gebouwd waarbij de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan er onder voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een geluidsbelasting van ten hoogste 63 dB.

Plansituatie

Het plangebied grenst direct aan de Rijksweg A2. Ten behoeve van de naastgelegen ontwikkeling Hoge Weide is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gepande woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Dit wordt bereikt vanwege de hoge geluidsschermen die langs de hoofd- en parallelrijbanen van de A2 zijn aangelegd.

Voor de rijksstraatweg geldt ter plaatse van het plangebied een snelheidslimiet van 30 km/u. Toetsing aan de Wet geluidhinder is hier niet noodzakelijk. Deze weg is voor personenverkeer doodlopend naar de A2 waarmee de verkeersintensiteit ter plaatse zeer laag is.

Op 1 juli 2011 is het nieuwe verkeersmodel VRU 2.0, UTR 2.2 in werking getreden. De voor dit bestemmingsplan gehanteerde cijfers zijn daarom gecontroleerd op een mogelijk verschil met het vorige verkeersmodel. De afwijking van de cijfers is beperkt. Er is geen sprake van een toename van het geluidsniveau als gevolg van de nieuwe cijfers of een dusdanige substantiële verlaging dat een aanpassing van het onderzoeksrapport nodig is.

Voor een nadere onderbouwing van het geluidsaspect wordt verwezen naar de bijlage 5 "akoestische analyse".

Spoorweglawaai

Langs spoorwegen kan sprake zijn van geluidsoverlast en daardoor ook van gezondheidsrisico. De normering die hiervoor geldt is een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan, net als bij verkeerslawaai, hiervoor door de gemeente een ontheffing worden verleend.

Plansituatie.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van spoorwegen.

Industrielawaai

Van Industrielawaai kan ook hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van Industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen de geluidsbron en de ontvanger. Industrierterreinen met "grote lawaaimakers" kunnen een geluidszone hebben vanuit de wet Geluidhinder

Plansituatie

Het oostelijk gedeelte van het plangebied ligt in de geluidszone van het gezondeerde industrierrein Hooggelegen. In dit gedeelte worden in dit bestemmingsplan geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het plangebied valt buiten de geluidszone van het gezondeerde industrierrein Oudenrijn.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2 Externe veiligheid

Kader

Op plaatsen waar wordt gebouwd, kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft onder andere voor dat een bestemmingsplan moet worden getoetst aan deze normen.

Daarnaast kan het transport van gevaarlijke stoffen een risico opleveren. Het gaat dan om transport over de weg en/of over het spoor en/of over water. Dit wordt geregeld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water). Gevoelige bestemmingen moeten op voldoende afstand van deze routes worden gerealiseerd.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen. Dit zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De norm voor het PR is 10^{-6}

Het groepsrisico geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden tengevolge van een calamiteit.

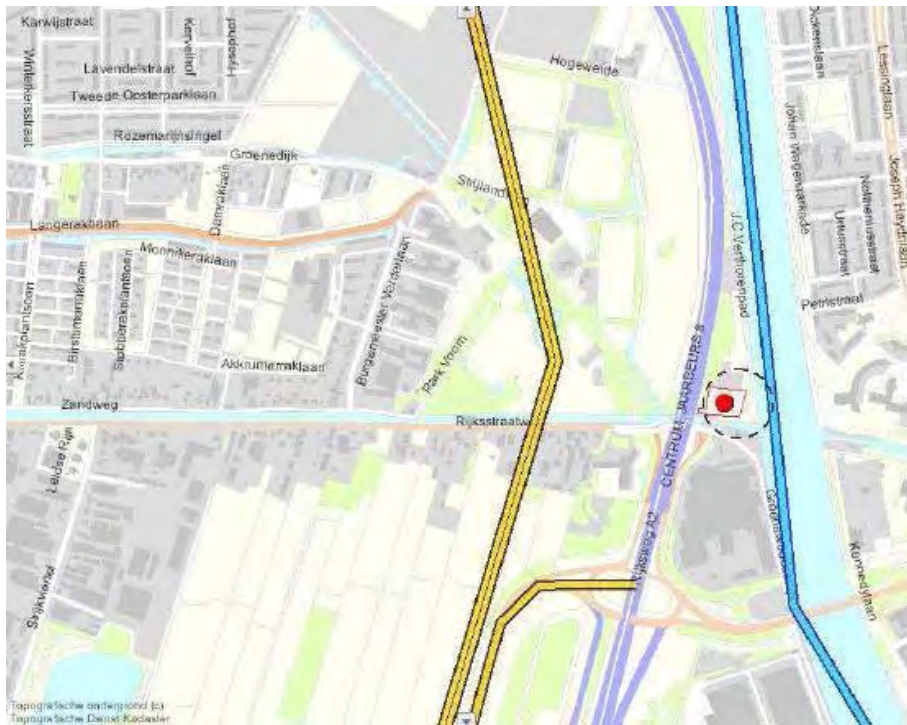
Voor het Groepsrisico is een zg. oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde, omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken door het bevoegd gezag.

Plansituatie

Op bedrijventerrein Oudenrijn is een bedrijf gevestigd dat onder de Bevi-regeling valt. De invloedssfeer raakt echter niet tot de planlocatie.

De planlocatie grenst aan de rijksweg A2 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van 3 extra woningen in de toekomstige situatie. Deze woningen zijn gevoelige bestemmingen maar liggen op afstand van de A2 en vallen buiten de veiligheidszone van de weg.

De planlocatie ligt buiten de risicozones van een spoor- of vaarweg of buisleiding.



Deel risicokaart provincie Utrecht

Conclusie

Gesteld kan worden dat het thema externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de woning Park Voorn 1.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

In artikel 5.16 Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, die kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de concentratie in de buitenlucht;
- Een project is genoemd of is niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd. Sinds de inwerkingtreding van de Implementatiewet is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als een verslechtering van 3% ten opzichte van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (1,2 mg/m³). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Plansituatie

Dit bestemmingsplan laat een ontwikkeling toe van een toename van 3 woningen.

Een dergelijke ontwikkeling valt qua omvang rechtstreeks onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Dit betekent dat aannemelijk is dat het project niet meer dan 3% bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht. Nu het project is genoemd in de Regeling NIBM, hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het effect van het project op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op grond van de Wet milieubeheer (artikel 5.16, lid 1 onder c) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Bodemkwaliteit

Kader

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

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

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

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij dient te worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie

Plansituatie

Op de planlocatie is ter plaatse van de geplande nieuwbouw van woningen een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

–De bodem van Park Voorn is tot 2,7 m –mv opgebouwd uit zwak tot matig zandig klei. De bodemlaag van 2,7–4,0 m –mv bestaat uit matig fijn zand. Ten tijde van het onderzoek bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,5m –mv. Uit zintuiglijke waarnemingen zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Uit de chemische onderzoeken van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de verlening van de omgevingsgunning bouwen, alsmede voor de bestemmingswijziging.

5.5 Flora en fauna

Kader

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

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

In het groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke groenstructuren (ecologisch recreatief en cultuurhistorisch) vastgelegd. Deze zones dienen in principe "groen" te blijven en bij (her)inrichting dient dit te worden afgestemd op de toegekende ecologische functie.

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. In het kader van deze twee wetten moet worden bepaald of de ontwikkeling effect heeft op de natuurwaarden van het plangebied.

De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een ontwikkeling mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd kan worden.

Wanneer er sprake is van aanhaking bij een omgevingsvergunningsprocedure in het kader van de Wabo, dient er in gevallen waarin er een ontheffing moet worden aangevraagd, een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd bij het ministerie EL&I.

Plansituatie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Eveneens is het geen onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Park Voorn is onderdeel van de stedelijke groenstructuur zoals opgenomen in het groenprogramma. Dit park is een van de grotere groenstructuur (kerngebied) die een zeer belangrijk onderdeel vormen van de totale groene verbindingen in de gemeente. Vanuit Park Voorn lopen er ecologische verbindingen oost-west langs de Leidsche rijn en zuidelijk over rijnvliet en polder Rijnenburg naar het Groene Hart, en naar het noorden langs de Rijnkenemerlaan.

Inventarisatie beschermde soorten

In september 2008 is er door Bureau Waardenburg een onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in polder Rijnvliet en Park Voorn. Recentelijk, oktober 2009, heeft het bureau Mieuw van Diedenhoven een aanvullend onderzoek gedaan voor specifiek de bouwlocatie in dit bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat er vleermuissoorten verblijven op Park Voorn: de gewone en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en de watervleermuis; voornamelijk passerende vleermuizen maar de dwergvleermuis en de watervleermuis zijn ook foeragerend en baltsend waargenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat t.b.v. de bouw van de geplande nieuwe woning er enkel bomen gekapt zullen moeten worden die potentieel geschikte verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen. De ingreep heeft zoals het nu er naar uitziet geen (directe) nadelige invloed op de populatie vleermuizen. De ingreep is gering en zal daarmee geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten. De huidige open plek wordt groter door de bouw van het huis. Vleermuizen kunnen profiteren van open plekken wanneer door goed bosbeheer het insectenaanbod vergroot wordt.

Bij de aanvraag voor een bouw/sloopvergunning zullen de concrete plannen getoetst worden aan de flora en faunawet. Voor verstoring of aantasting van het leefgebied van categorie 3 soorten, waaronder vleermuizen, kan geen ontheffing worden verleend. Uit de onderzoeken en plannen bij de aanvraag moet blijken dat er voldoende maatregelen zijn/worden getroffen zodat het leefgebied van de vleermuizen niet wordt aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

5.6 Milieuhinder bedrijven

Er wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar er dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving.

Direct naast het plangebied ligt het bedrijventerrein Park Voorn. Dit is bestemd volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Vleuten-De Meern" voor 'bedrijven, klasse 1'. Op deze gronden zijn uitsluitend uitgeverijen en daarmee verband houdende bedrijven toegestaan. Dit soort bedrijven leveren geen belemmeringen of hinder op voor de gewenste uitbreiding van de woning. Ook worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt door de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Binnen het onderliggende bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid gegeven voor vestiging van bedrijven.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd om ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te voeren met het Waterschap, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus in samenhang in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen. In het Bro is tevens bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving gegeven moet worden van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de waterparagraaf.

Onderhavig plan valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het HDSR is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied en heeft hiervoor het 'Waterbeheersplan 2003-2007' opgesteld. Het huidige beleid van het hoogheemraadschap is onder meer gericht op het bevorderen van afkoppelen van verhard oppervlak als onderdeel van duurzaam stedelijk waterbeheer. Daarnaast zijn bij het infiltreren van hemelwater, duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten belangrijk om zodoende de gewenste waterkwaliteit te bereiken. Het HDSR is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw waterbeheersplan, voor de periode 2009-2015.

Naast het HDSR zijn ook de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht bevoegd gezag. De opvang van hemelwater op straten, de riolering en het kwalitatieve beheer van het meeste grondwater vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De provincie is verantwoordelijk voor het kwantitatieve beheer van het grondwater.

5.7.2 Waterhuishouding

Oppervlakte water

Op het terrein naast het plangebied is de structuur van de historische gracht en waterpartij die onderdeel uitmaakten van de voormalige buitenplaats 'Park Voorn' nog herkenbaar. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst wel aan de Leidsche Rijn, een kanaal met historie waarvan waterschap HDSR de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder is. De Leidsche Rijn staat in open verbinding met het Amsterdam-Rijnkanaal. Hierdoor fluctueert het waterpeil rond NAP -0.30/-0.50 m, met een streefpeil van NAP -0.40 m.

Het inrichtingsplan voorziet in het (gedeeltelijk) terugbrengen van een dicht geslibte historische watergang langs de toegangsweg cq. oprijlaan 'Park Voorn'. Met het uitbaggeren en herstellen van deze watergang neemt de waterberging toe met 800 m³.

Grondwater

De langjarig gemiddelde grondwaterstand komt -door de beïnvloeding en regulering van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Leidsche Rijn- globaal overeen met het streefpeil van deze oppervlaktewaterlichamen en kent een afgevlakt fluctuatiepatroon. Op basis van de Grondwatercontourkaart Utrecht, eerste watervoerend pakket (Wareco, 26-03-2008), wordt het volgende grondwaterregime verondersteld: droge periode = NAP - 0.20 m, natte periode = NAP -0.25 m en gemiddeld = NAP -0.35 m. Gemiddeld bedraagt de opbolling dus circa 0.05-0.10 m.

Bodemonderzoek (kenmerk onbekend) heeft uitgewezen dat de grondwaterstand circa 2.7 m minus maaiveld ligt. Het is onbekend of dit gegeven duidt op een lage momentane grondwaterstand of op een hoog lokaal maaiveldniveau. Omdat deze meting momentaan verricht is en de lokatie en de datum van opname onbekend is, worden de waarden van de Grondwatercontourkaart gehanteerd.

Ontwateringsdiepte en drooglegging

Het huidige maaiveldniveau van de Zandweg ter hoogte van het plangebied ligt globaal op NAP +1.70 m. Uitgaande van het veronderstelde gemiddelde grondwaterniveau van NAP -0.35 m en de gemeten grondwaterstand van circa 2.7 m minus maaiveld, ligt het maaiveld ter plaatse van de meting op circa NAP +2.35 m. Aangenomen wordt dat de grondwaterpeilmeting in het bosperceel is verricht waar het maaiveld hoger ligt dan de omgeving.

Op basis van het straatniveau van de Zandweg, bedraagt de huidige drooglegging (het niveauverschil tussen maaiveld en het hoogste oppervlaktewaterpeil) globaal 2,0 m. Wanneer wordt uitgegaan van een maaiveldniveau van NAP +2.35 m (als representatief voor het bosperceel) en een grondwaterregime conform de Grondwatercontourkaart, bedraagt de ontwateringsdiepte (het niveauverschil tussen maaiveld en het hoogste grondwaterwaterpeil) circa 2,7 m, overeenkomstig de meting. Deze waarde voldoet ruimschoots aan de gemeentelijke norm van 0,7 m.

De fundering van de nieuwbouw reikt tot op een diepte van 0.6 m minus maaiveld, dit levert geen problemen op met betrekking tot het grondwater. Vanuit het verleden zijn er geen problemen met of klachten van grondwateroverlast bekend.

Bodemopbouw

De resultaten van het bodemonderzoek zijn onbekend. Op basis van bodeminformatie van de provincie Utrecht blijkt dat het park gesitueerd is op een zogenaamde oeverwal (crevasserug) en een glooiend maaiveldverloop heeft. Deze oeverwal is als landschapsvorm ontstaan doordat de voormalige meanderende strangen van de Oude Rijn in een langdurig morfologisch proces zandafzettingen hebben opgeworpen. Verondersteld wordt dat de bovenste laag uit zand bestaat, met daaronder lagen van kleiafzettingen.

Verhardingen

In de huidige situatie zijn de percelen Park Voorn 1A, 1B en 2 bebouwd en voorzien van terreinverhardingen. De daken van de te slopen gebouwen op perceel Voorn 2 zijn circa 166 m² groot, het is niet bekend of deze daken en het dak van het hoofdhuis Park Voor 1A zijn aangesloten op de gemengde riolering of op de Leidsche Rijn. Het dak van het nieuwe woonhuis bedraagt 255 m², in totaal neemt het verhard oppervlak toe met 90 m². Deze toename van verhard oppervlak is kleiner dan 500 m² en hoeft niet te worden gecompenseerd. De neerslag dat op het dak van het nieuwe woonhuis valt, wordt via een hemelwaterleiding op de te herstellen watergang geloosd. Hierdoor zal ook de doorstroming in dit oppervlaktewater enigszins toenemen.

Rond het nieuwe woonhuis komt geen afvoerende verharding. Wel worden er wandelpaden van halfverharding (zand, fijn puin en grind) aangelegd die echter doorlatend zijn. Eventuele oppervlakkige afvoer zal naast de paden infiltreren.

De nieuwbouw wordt uitgevoerd met duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen zodat diffuse verontreiniging van water en bodem wordt voorkomen.

Waterkering

Het nieuw te bouwen woonhuis bevindt zich op 18 m afstand van de Leidsche Rijn waarlangs een regionale waterkering ligt. De realisatie van de woning en de benodigde nutsvoorzieningen vindt deels plaats in de beschermingszone (25 m) van deze waterkering. Dit betekent dat er mogelijke beperkingen voor deze functie gelden.

Op basis van de aangeleverde informatie schat HDSR in dat de nieuwbouw geen nadelige gevolgen zal hebben voor de waterkering. Wel dient de ontwikkelaar een Watervergunning aan te vragen. Voor vragen over deze waterkering kan contact op worden genomen met dhr. R. Weijs (T 0336345762).

Rioleringssysteem

Langs de toegangsweg 'Park Voorn' is ten behoeve van de aansluiting van perceel Park Voorn 1B in 2009 drukriolering HPE Ø63 mm aangelegd. Deze drukriolering is ter hoogte van het pand Park Voorn 4 aangesloten op het vrijval gemengde rioleringstelsel (bemalingsgebied 35, Langerak) in de Zandweg. Dit bemalingsgebied voert het afvalwater via een persleidingsysteem af naar de rwzi 'De Wetering' in Leidsche Rijn noord-oost.

In het plangebied is geen andere riolering aanwezig. De dwa-productie van het nieuwe woonhuis zal met een aansluiting op de bestaande drukriolering HPE Ø63 mm worden verwerkt.

Watervergunning

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een Keurontheffing vereist. Alle wateraspecten (inclusief de geur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

5.7.3 Conclusie en verslaglegging van gevoerd overleg gemeente – waterbeheerder

De toekomstige ontwikkelingen in het plangebied hebben een positief effect op de waterhuishouding en passen binnen het beleid van het waterschap. Het inrichtingsplan leidt tot een robuuster watersysteem omdat er met het terugbrengen van een voormalige watergang 800 m3 extra waterberging wordt gerealiseerd.

Het HDSR is vooraf ingelicht over het bouwplan en heeft positief geadviseerd over het plan aangezien het voldoet aan de belangrijkste voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

5.8 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. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

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 bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde – Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde– archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is gebaseerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningsplicht geldt, zijn toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten verplicht om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

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

Gebieden van hoge archeologische waarde zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Voor deze gebieden en voor gebieden van hoge archeologische verwachting en archeologische verwachting geldt de gemeentelijke verordening op de archeologische Monumentenzorg.

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Park Voorn 1 staat grotendeels aangegeven als gebied van archeologische verwachting (groen). De meest zuidelijke strook van het plangebied staat aangegeven als gebied van hoge archeologische verwachting (geel) omdat het deel uitmaakt van het historische bewoningslint langs de Oude Rijn, waardoor een hoge kans geldt op archeologische resten uit met name de Late Middeleeuwen. Centraal door het plangebied staat nog een zone met hoge waarde aangegeven (rood), dit betreft resten van de Romeinse weg met begeleidende structuren zoals bermsloten en dergelijke.



Uitsnede van de Archeologische waardenkaart

Archeologisch Rijksmonument Kasteelruïne Huize Voorn

De kasteelruïne, in 2004 aangewezen als Rijksmonument, is gelegen in de noordwesthoek van het gebied. Het betreft een rechthoekig door water omgeven terrein met daarin de resten van een middeleeuwse ridderhofstad. Als bouwwerk herkenbaar zijn nog de twee 17e-eeuwse duiventorens. De Kasteelruïne is van algemeen belang vanwege de ouderdom, de archeologische waarde, de wijze waarop de ruïne een rol speelt in de landschappelijke (romantische)parkaanleg en de samenhang met de andere complexdelen. Er zijn plannen in voorbereiding om de torens en de kademuren van de ruïne te restaureren. Mogelijk wordt dit deel van het park in de toekomst voor publiek toegankelijk.

Doel van de wettelijke bescherming is het ongestoorde behoud van de archeologische informatie in de bodem. Verlies van informatie treedt bijvoorbeeld op door het vergraven van tot dan toe ongeroerde grondlagen met de daarin aanwezige sporen en artefacten, of door het verlagen van het grondwaterpeil, waardoor tot dan toe bewaarde organische resten (hout, leer) alsnog zullen vergaan, maar ook door het verplaatsen of afvoeren van de geroerde bovengrond, waarin zich veel vondstmateriaal bevindt waarvan de verspreidingspatronen allerlei dingen kunnen zeggen over vroegere activiteiten ter plaatse. Om die reden zijn de meeste bodemroerende werkzaamheden, anders dan normaal agrarisch gebruik, vergunningplichtig. Namens de minister beoordeelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vergunningaanvragen. Het is niet nodig in een bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen met betrekking tot wettelijk beschermde monumenten, omdat dit al in de Monumentenwet 1988 is geregeld.

Conclusie

Het plangebied wordt beschermd op grond van de verordening op de archeologische monumentenzorg. Indien men, ten behoeve van bouw- of andere plannen, in gebieden met een archeologische verwachting (groen) voornemens is bodemingrepen uit te voeren groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm, dient de initiatiefnemer een archeologisch inventariserend onderzoek uit te laten voeren om vast te stellen of er sprake is van archeologische resten. In gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) geldt dit bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. In gebieden van hoge archeologische waarde (rood) geldt dit bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm. Op basis van de resultaten van een inventariserend onderzoek zal het bevoegd gezag, de gemeente Utrecht, Stedenbouw en Monumenten, team Cultuurhistorie een selectiebesluit nemen. Indien er geen sprake is van archeologische resten zal de locatie archeologisch worden vrijgegeven. Indien er wel archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, moet de initiatiefnemer een archeologievergunning aanvragen en de resten laten opgegraven, dan wel deze resten door planaanpassing ontzien zodat deze in de bodem bewaard kunnen blijven.

5.9 Kabels en leidingen

In of in de directe nabijheid van het plan komen geen relevante (hoofd)transportleidingen voor. Dit aspect behoeft daarom geen nadere beschouwing en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Duurzaam bouwen

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. 'In 2030 CO₂-neutraal' zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden hierbij kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie.

De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat volgens het MBP in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid. Kortom de gemeente Utrecht wil met haar duurzaamheidsbeleid bereiken dat er gebouwen/ wijken gerealiseerd worden met een lage milieubelasting door aandacht voor onder andere energie, materiaalgebruik, waterverbruik en mobiliteit.

Energie

Eén van de belangrijke maatregelen om de CO₂-uitstoot te verminderen is energiezuinigheid. Door woningen met hogere isolatiewaarde te realiseren gaat er minder warmte verloren en vermindert het energiegebruik van een gebouw. In onderhavige ontwikkeling worden hoogwaardige isolatiematerialen toegepast. Naast de toepassing van deze materialen is ervoor gekozen om een Warmte Terug Win (WTW)-systeem en vloerverwarming toe te passen. Met een WTW-systeem kun je de warmte die anders verloren gaat bij douchen of ventileren weer terugwinnen. Voordelen van vloerverwarming zijn naast energiebesparing onder andere ook een lagere, meer gelijkmatige luchttemperatuur en betere luchtkwaliteit door minder zwevend stof en stofschroei. Tot slot is de uitbreiding van de woning op een dussdanige manier gesitueerd dat er optimaal gebruik gemaakt wordt van zonnewarmte.

Materialen

Naast energiezuinigheid is het gebruik van materialen die relatief weinig milieudruk veroorzaken een essentieel onderdeel van duurzaamheid. Vooral hout kan worden aangemerkt als een weinig milieubelastend bouw materiaal. Voorwaarde is echter wel dat het hout op een verantwoorde wijze geproduceerd moet zijn, herkenbaar aan het FSC-keurmerk. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om in het in- en exterieur van de uitbreiding zo veel mogelijk hout toe te passen met het FSC-keurmerk. Daarnaast worden er, om te voorkomen dat de bouwmaterialen het grond- en oppervlaktewater verontreinigen, niet-uitlogende materialen toegepast.

5.11 Milieu effectrapportage

Kader

Het doel van een milieu effect rapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming van plannen en besluiten.

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

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

Plansituatie

De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt niet de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Tevens zijn er, zoals blijkt uit voorstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is (financieel) verantwoordelijk voor de beschreven ontwikkeling, er wordt een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. Eventuele planschadeclaims zullen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit is vastgelegd in een zogenoemde planschaderisico-overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze burgers en 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 getoetst aan de vraag of er met dit plan aspecten aan de orde zijn die relevant zijn voor de nationale belangen die de VROM-inspectie behartigt. Daarbij is de brief van de minister van VROM van 26 mei 2009 van belang. Met dit plan zijn geen van de genoemde nationale belangen in het geding, in die zin dat geen van de nationale belangen aan de orde zijn. Er is daarom geen aanleiding om afzonderlijk vooroverleg te voeren.

Het plan is daarnaast getoetst aan de provinciale beleidslijn "Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 11 november 2008). Op grond van de overleglijst van deze beleidslijn is geen vooroverleg met de provincie nodig.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken geweest (HDSR). In overleg met de HDSR is de watertoets opgesteld en akkoord bevonden. De wateraspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.7.3.

6.2.2 Advies wijkraad

Gezien de beperkte omvang van het plangebied en de geringe invloed van de ontwikkeling op de omgeving is de wijkraad niet formeel om advies gevraagd. Hierbij heeft tevens een rol gespeeld dat Park Voorn in zijn geheel particulier eigendom is, en is geen onderdeel van het netwerk van openbare parken. Ook hebben omwonenden reeds via een handtekeningenlijst aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de geplande ontwikkelingen

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Park Voorn 1' omvat het herbestemmen van het hoofdgebouw en de bouw van maximaal vijf woningen. Gelet op de locatie is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

Voor de bouw van de nieuwe woningen zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak van de woning aan de zuidkant komt overeen met de maximale footprint zoals in het definitieve ontwerp is vastgelegd. De overige vier woningen kunnen enigszins flexibel in het bouwvlak worden gebouwd, wel is zekerheid gegeven over de maximale omvang en hoogten. De bestemming 'Tuin' om de bouwvlakken heen geeft voldoende ruimte om de herinrichting van het park mogelijk te maken. De gemengde bestemming maakt, naast de woonbestemming een nieuwe kantoorfunctie in het hoofdgebouw mogelijk.

7.3 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;

7.4 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1 Begrippen

De in de regels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Een beschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Artikel 3 Gemengd

In het hoofdgebouw zijn reeds vier appartementen aanwezig. In de bestemming is naast wonen een combinatie met een kantoorfunctie mogelijk. De oppervlakte van de kantoorfunctie mag maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw betreffen. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kantoorfunctie te wijzigen in horeca, behorend tot categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten (onder andere restaurant, bistro, lunchroom, ijssalon).

Artikel 4 Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op het park en de ruimte rondom de gebouwen. Tevens is, na sloop van de bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in deze bestemming de bouw van maximaal drie vrijstaande bijbehorende bouwwerken en een verhoogde tuinmuur mogelijk. Ook is deze tuin bedoeld voor het versterken en behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied. De historische buitenplaats is aangewezen als rijksmonument vanwege:

- de ouderdom;
- de archeologische waarde;
- de goed waarneembare individuele historische –geografische ontwikkeling, die bovendien karakteristiek is voor de streek;
- de tuinhistorische waarde als goed voorbeeld van een vroeg landschapspark met een oudere formele laan;
- de ruimtelijk–visuele samenhang van onderdelen.

Het is niet nodig in een bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen met betrekking tot wettelijk beschermde monumenten, omdat dit al in de Monumentenwet 1988 is geregeld.

Artikel 5 Wonen

De bestemming heeft betrekking op de in het gebied te realiseren maximaal vier woningen en een (vervangende) woning. De regeling stemt overeen met de in 2007 gesloten privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en de grondeigenaar inzake de verbreding van de A2.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De archeologische waarde en verwachtingen in het plangebied zijn door de dubbelbestemming Waarde – Archeologie en de specifieke gebruiksregel die verwijst naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg beschermd, terwijl overtreding van het bestemmingsplan een strafbaar feit is. Op deze manier houdt het bestemmingsplan rekening met de archeologische waarde en verwachtingen conform de Monumentenwet.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De bestemming Waterstaat – Waterkering is een dubbelbestemming. Deze bestemming geldt naast de andere hier voorkomende bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming "voorrang" heeft. Hierin wordt bepaald dat de aanwezige waterstaatkundige waarden beschermd dienen te worden. Dit betekent dat uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de waterstaatkundige functies. Indien binnen deze strook voor de onderliggende bestemming wordt gebouwd dient vooraf advies ingewonnen te worden van de waterbeheerder.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel heeft betrekking op de algemene aanduidingsregels. In dit plan komt de aanduiding 'geluidzone-industrie' voor. Deze zone is opgenomen om zichtbaar te maken waar een te hoge geluidsbelasting wordt tegengegaan vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer en brandblusvoorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

De Wet ruimtelijke ordening 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt afwijkingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders. 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 bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwen.

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

Artikel 13 Overige regels

Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 14 Overgangsrecht

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

Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet 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 15 Slotregel

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

Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen prostitutie bedrijven gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe prostitutiebedrijven niet toegestaan en zijn prostitutiebedrijven uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan huis verbonden beroep en bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op prostitutiebedrijven binnen dit plangebied.

7.5 Lijst van horeca-inrichtingen

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

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

In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van horeca-inrichtingen.

In het plangebied is alleen Horeca D uit deze lijst toegestaan. De vorm van horeca met de minste hinder/overlast voor de woon- en leefomgeving. Een zwaardere horecacategorie is in het plangebied, gelet op het karakter van het plangebied, de ligging en omgeving niet gewenst.

7.6 Handhaving

Inleiding

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen voor een omgevingsvergunning bouwen, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen voor een bijgebouw is niet groot, indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning bouwen wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Hoe wordt gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning bouwen wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van de woning als bedrijf of bed & breakfast. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen bouwen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning bouwen voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Bijlagen

(apart bijlagenboek)

Inhoudsopgave:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek 1
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek 2
Bijlage 3	Aanvulling akoestisch onderzoek 2
Bijlage 4	Aanvulling akoestisch onderzoek Stadsbaan
Bijlage 5	Analyse akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Vleermuizen en broedvogelonderzoek
Bijlage 8	Vleermuizenonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf; hieronder wordt 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 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 archeologisch onderzoek:

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

1.5 archeologische waarde:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 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 overkappingen.

1.8 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.9 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPPARKVOORN1-0301 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 brutovloeroppervlak:

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

1.22 cultuurhistorische waarde:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 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.

1.25 horeca:

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

1.26 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening.

1.27 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.

1.28 plan:

het bestemmingsplan Park Voorn 1 van de gemeente Utrecht.

1.29 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.

1.30 voorgevel:

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

1.31 voorgevelrooilijn:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een kap:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel bed & breakfast;
- b. kantoren tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 50% van het bestemmingsvlak.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 60 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

3.3.2 Bed & breakfast

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' de functie kantoor te wijzigen in de functie horeca, met dien verstande dat:

- ten hoogste één horecavestiging in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten is toegestaan;
- de brutovloeroppervlakte maximaal gelijk mag zijn aan de brutovloeroppervlakte kantoor;
- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de functie kantoor permanent is beëindigd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, water en bijbehorende voorzieningen;
- b. behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' tevens voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemmingen 'Gemengd' als bedoeld in artikel 3 en 'Wonen' als bedoeld in artikel 5;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'muur', tevens voor een muur ter hoogte van maximaal 2,5 meter;

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- a. op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter, indien het bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. binnen de onder 1 bedoelde aanduiding zijn maximaal drie vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 165m²;
- c. een en ander met dien verstande dat het beschermde monument de Kastuilde Huize Voorn gelegen in de noordwesthoek van het park en de bestaande hobbykas met een oppervlakte van 15 m² buiten het bepaalde onder a en b blijven .

4.2.2 aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Ten dienste van de bestemming Artikel 3 Gemengd mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat;

- a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- c. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;.
- d. bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m c gehandhaafd en/of vernieuwd mogen worden, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden die vóór (het verlengde van) en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw in de bestemming Artikel 3 Gemengd zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een toegangspoort/hek maximaal 3 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor palen en masten;
 2. 3 meter voor de overige.
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met het oog op het voorkomen van een onredige aantastig van:

- de invloed van de afmetingen van bebouwing op de historisch ruimtelijke structuur;
- de invloed van de situering van de bebouwing ten opzichte van het historisch bebouwingsbeeld;
- de beschermde monumentale waarde;

nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, alsmede de hoogte en vorm van bijbehorende bouwwerken indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemmingen 'Gemengd' als bedoeld in artikel 3 en 'Wonen' als bedoeld in artikel 5.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven dan wel een bed & breakfast;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, erven en tuinen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 gebouwen

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. er mogen maximaal vier woningen onder één dak worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken bij de onder b bedoelde woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- c. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen.

5.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

5.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone – industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn de gronden, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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 10 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.
- c. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 6. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- d. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- f. 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.

Artikel 12 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, bij een omgevingsvergunning bouwen 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 bestemmingsbepalingen 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. 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 bestemmingsbepalingen 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 bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 13 Overige regels

Voor het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid 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.
4. Het genoemde onder 1 en 2 is niet van toepassing op de woning Park Voorn 2 gelegen naast het hoofdgebouw. Deze woning dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te worden gesloopt.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Park Voorn 1.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

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

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie A.	Discotheek; bardancing; zaalverhuur/party-centra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars)
Categorie B.	Café; bar; brasserie
Categorie C.	Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet
Categorie D.	Restaurant; bistro; crêperie, lunchroom; konditorei; Koffie-/theehuis; IJssalon

Onderscheid café-disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Cafetaria/snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties. Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploatievergunning op grond van de horeca-exploatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

Bij deze categorie gaat het om horeca-activiteiten die neven- of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de instelling. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie "horeca" begrepen, maar onder de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling sociaal-culturele/maatschappelijke/(sportief-)recreatieve doeleinden) gerekend.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
A	discotheek bar–dancing zaalverhuur/partycen- tra ¹	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafetaria snackbar grill–room fastfood–restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren</u>.</i>
D1	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
D2	lunchroom, konditorei	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken.
	koffie–/theehuis	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van alcoholvrije dranken.
	ijssalon	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie–ijs voor gebruik ter plaatse. Daghoreca (D.2) is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca moet de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

¹regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

Voor de toepassing van de lijst van horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen

een bedrijf of instelling waar:

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of,
2. bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De LvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de LvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de LvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de LvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	10, 11	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 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 cacao bonen 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 ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
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	Aardewerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	–	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	–	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	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 dranken	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C

5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	– algemeen	C
5153	4673	2	– indien b.o. < 2.000 m²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	– indien b.o. < 200 m²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	– algemeen	C
5154	4674	2	– indien b.o. < 2.000 m²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
52	47	–	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	–	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	–	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	–	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	–	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	–	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	–	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A

74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinginrichtingen	B1

