

Bestemmingsplan



Hindersteinlaan, Vleuten

December 2011



Bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding, doelstelling en ligging plangebied	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	7
2.1	Rijks – en provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	7
2.3	Conclusie	10
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	11
3.1	Beschrijving van het plangebied	11
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	12
4.1	Projectbeschrijving	12
4.2	Verkeer, parkeren en openbare ruimte	12
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Geluidhinder	14
5.3	Luchtkwaliteit	15
5.4	Bodemkwaliteit	16
5.5	Ecologie en Flora en fauna	17
5.6	Milieuhinderlijke bedrijvigheid en externe veiligheid	18
5.7	Duurzaamheid	19
5.8	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	20
5.9	Water	20
5.10	Archeologie	23
5.11	Kabels en leidingen	26
5.12	Kwaliteit van de leefomgeving	26
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Opbouw Regels	29
7.3	Artikelsgewijze toelichting	29
7.4	Lijst van bedrijven functiemenging	32
7.5	Handhaving	32

Bijlagen (apart bijlagenboek)	34
Bijlage 1 Geluidrapport	
Bijlage 2 Bijlagen bij geluidrapport	
Bijlage 3 Quick scan herbeoordeling geluid	
Bijlage 4 Bodemonderzoek	
Bijlage 5 Flora en fauna	
Bijlage 6 Flora en fauna nader onderzoek	
Bijlage 7 Externe veiligheid	
Bijlage 8 Waterparagraaf	
Bijlage 9 Algemene aandachtspunten HDSR	
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 11 Bezonningsonderzoek	
Bijlage 12 Bouwenvelop	
Bijlage 13 Planschaderisicoanalyse	
REGELS	
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42
Artikel 3 Groen	42
Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied	42
Artikel 5 Wonen	43
Artikel 6 Waarde – Archeologie	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
Artikel 7 Antidubbeltelbepaling	45
Artikel 8 Algemene bouwregels	45
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 12 Overgangsrecht	47
Artikel 13 Slotregel	47
Bijlagen	48
Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging	49

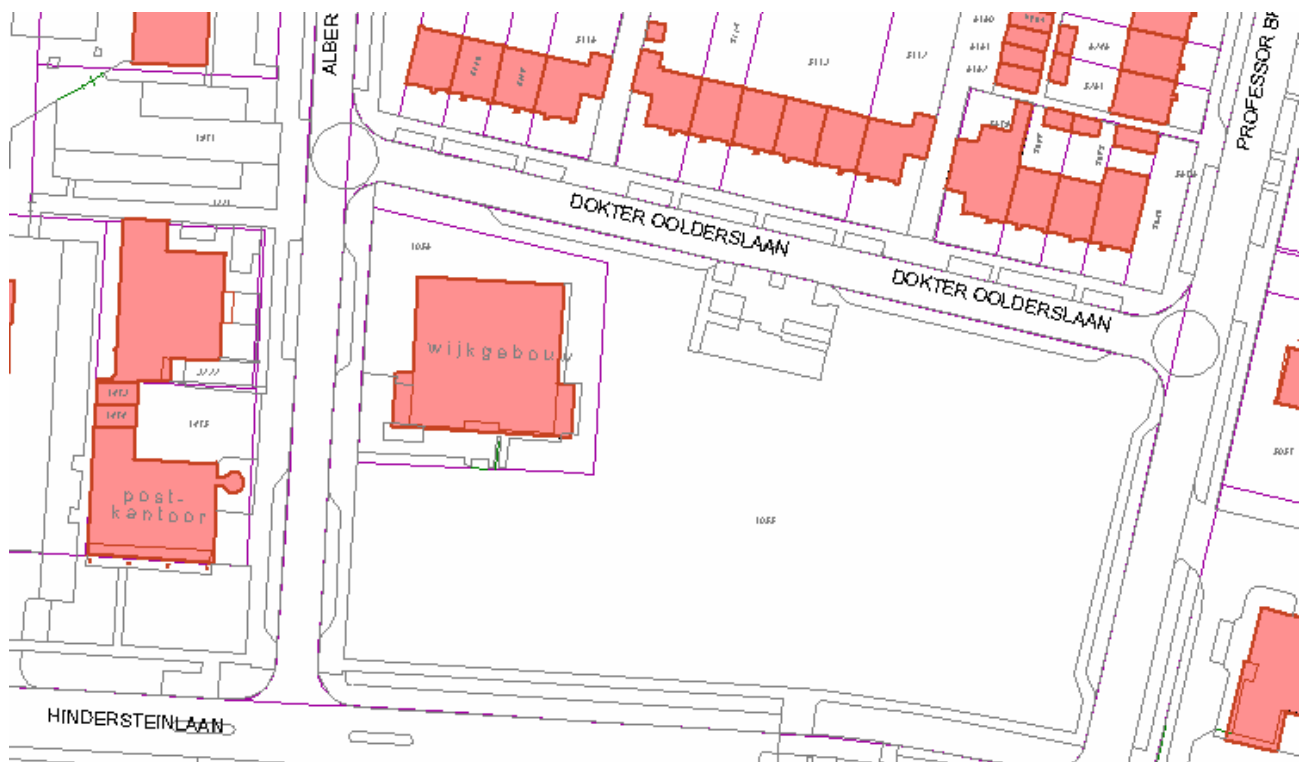
Toelichting projectbestemmingsplannen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doelstelling en ligging plangebied

Stichting GroenrandWonen heeft de intentie om op de locatie Hindersteinlaan 8, na sloop van de bestaande bebouwing, een appartementencomplex van 30 woningen met een (halfverdiepte) parkeergarage te bouwen. De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is om deze nieuwe woningen mogelijk te maken. Het omliggende terrein zal heringericht worden.

Het plangebied ligt in Vleuten en wordt globaal begrensd door de Hindersteinlaan, de Albert Schweitzerlaan, de Dr. Oolderslaan en de Professor Bronkhorstlaan.



Voor het plangebied is het bestemmingsplan Vleuten van toepassing. Het plangebied heeft daarin de volgende bestemmingen:

- 'M': Maatschappelijk. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding '(w)' wonen, is wonen op de tweede bouwlaag toegestaan. Binnen het bouwvlak geldt deels een maximale bouwhoogte van 3 meter en deels van 6 meter.
- 'G': Groen. De gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water en evenementen.
- 'V-VV': Verkeer – Verkeer en Verblijf. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterbeheer, groen- en parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en evenementen.

Het nieuwe bouwplan is op diverse onderdelen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vleuten. Op meerdere woonlagen zijn woningen gepland. Daarnaast wordt er gebouwd buiten het huidige bouw- en bestemmingsvlak en wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Voor de gewenste herontwikkeling van dit gebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat ten noorden van de Hindersteinlaan in het centrumplan Vleuten woonbebouwing is gepland met een hoogte van drie bouwlagen. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan is onderzocht of er mogelijkheden zijn om dit programma in te vullen met een woonservicezone. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Vleuten was een mogelijke ontwikkeling ter plekke nog niet voldoende concreet om te worden opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 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. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de juridische toelichting op de planregels opgenomen.

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 et cetera.

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".

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijks – en provinciaal beleid

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

Het plan Hindersteinlaan, Vleuten voldoet aan de doelstellingen van het Rijks- en provinciale beleid. Aangezien dit bestemmingsplan zich enkel richt op één bouwontwikkeling van slechts 30 nieuwbouwwoningen in een bestaand stedelijk en bebouwd gebied, is het rijks- en provinciaal beleid verder niet relevant voor dit project en te globaal van aard.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht 2015–2030

In de Structuurvisie Utrecht wordt het ruimtelijk kader van de stad vastgelegd. Het plangebied valt binnen “de binnentuin”. De doelstelling van de binnentuin is het creëren van een veilige en leefbare omgeving, het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad en het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu. De opgave voor de binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren in de wijk. In het bijzonder is genoemd het creëren van een levensloopbestendige wijk, door bijvoorbeeld het realiseren van een woon-servicezone en aandacht voor verbindingen tussen generaties en tussen verschillende bevolkingsgroepen.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht (2004)

In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken (omgevingsvergunning voor bouwen) en toetsing op basis van de loketcriteria. De Welstandsnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan. De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open' (verandering of handhaving is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur), 'Respect' (essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd) en 'Behoud' (behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard).

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. Toetsing aan de Welstandsnota vindt plaats bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Woonvisie 2009–2019: Wonen in een sterke stad

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

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

Visie Wonen 2030

De Visie Wonen 2030 dient als input voor de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 en gaat over de ruimtelijke aspecten van het wonen. De hoofdkoers is gericht op de verdere uitbouw van Utrecht als aantrekkelijke woonplaats.

In de Visie Wonen wordt benadrukt dat de behoefte aan wonen in de stad ook in de toekomst zal blijven bestaan. Om aan de vraag naar bepaalde woonmilieus te kunnen voldoen, zijn er in de toekomst nieuwe locaties nodig. De koers is gericht op verdere uitbouw van Utrecht als aantrekkelijke woonplaats. Enerzijds om meer midden- en hogere inkomens te binden en anderzijds om samen met de regio een voldoende en kwalitatief beter woonaanbod te garanderen voor de lagere inkomens.

Beleidskader Integrale woonkwaliteit 2000

Voor het ontwikkelen van woningen geldt voor Utrecht het ‘Beleidskader Integrale Woningkwaliteit’ (2000) met de daarbij horende materialenlijst. De gemeente wil opdrachtgevers, architecten en bouwondernemingen stimuleren om woningen met een hoge kwaliteit te bouwen. Dit houdt in dat woningen veilig, duurzaam en aanpasbaar worden gebouwd.

Wijkvisie Vleuten– de Meern 2004 en Centrumplan Vleuten 2004

Wijkvisie

In juni 2004 is er voor de wijk 'Vleuten–de Meern' een wijkvisie 2003–2013 vastgesteld. Vleuten–De Meern is sterk aan het veranderen en deze ontwikkelingen gaan de komende jaren verder. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Leidsche Rijn gaat niet onopgemerkt voorbij aan de bestaande dorpen Vleuten, De Meern en Haarzuilens. In de bestaande dorpen zelf zal veel wijzigen. De wijkvisie bevat doelstellingen voor de wijk, die de stad en de wijk de komende tien jaar (2003–2013) willen bereiken. De speerpunten zijn behoud van het oorspronkelijke karakter van de dorpen, bereikbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving.

Centrumplan

In 2004 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor de kern Vleuten vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn meerdere bouwplannen voorbereid en is de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt. De uitstraling en de sfeer in het nieuwe centrum van Vleuten zijn belangrijke elementen bij het nieuwe stedenbouwkundig plan. Het lint waarlangs de kern van Vleuten – 'de Vleutense Wetering' – en het dorpsplein zijn de dragers van de identiteit van de kern.

Het toevoegen van woningen is geen doel op zich, maar op enkele plaatsen kunnen woningen worden gebouwd. Het bouwen van appartementen voor senioren wordt gezien als een toevoeging van belang. Het Centrumplan wijst de Hindersteinlaan aan als één van een drietal ontwikkellocaties. Voor het plangebied wordt gedacht aan een woonbebouwing met een hoogte van drie bouwlagen.

Contourennota Woonservicezone Vleuten, Haarzuilens

In deze nota wordt een analyse gemaakt van de mogelijke onderdelen van de woonservicezone Vleuten. In de nota is aangegeven dat onder andere bijzondere woonvormen met servicediensten- en activiteiten aanbod in Vleuten gewenst zijn. In de wijkanalyse van de Contourennota is naar voren gekomen dat er een tekort is aan complexgewijs verzorgd wonen (23 tekort), beschut verzorgd wonen (36 tekort) en groot geclusterd wonen (41 tekort).

Parkeernota 2003 'Parkeren, een kwestie van kiezen' en partiële herijking parkeernormen, 2008

In de Parkeernota ('Parkeren, een kwestie van kiezen', 2003 en herijking, 2008) worden de kaders van het parkeernormenbeleid van de stad neergelegd. De parkeernormen gelden als voorwaarde voor het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen en geven aan hoeveel parkeerplaatsen aangelegd moeten worden als een gebouw wordt gebouwd, uitgebreid of verbouwd voor een andere functie. Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en functie, het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, bij voorkeur ondergronds. De parkeernormen hebben een bandbreedte om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen. In de planbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe is omgegaan met deze uitgangspunten.

Waterplan Utrecht

Voor water is het uitgangspunt duurzaam stedelijk waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Dit houdt in: schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterde gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging. Dit beleid wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen vertaald naar een watertoets welke voor dit plan is terug te vinden bij de uitvoeringsaspecten.

Groenstructuurplan Utrecht

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. In het Groenstructuurplan is het stedelijke groen van Utrecht vastgelegd. 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.

Bomenbeleid Utrecht

Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aan te vullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

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.

2.3 Conclusie

Het bestemmingplan Hinderstein past binnen de uitgangspunten van het landelijke en provinciale beleid en de visies die zijn vastgesteld voor het plangebied. Met de bouw van de appartementen wordt voorzien in het tekort aan woningen voor senioren. De overige aspecten met betrekking tot het gemeentelijk beleid worden in hoofdstuk 4 en verder behandeld.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

De wijk Vleuten is een oude dorpskern die grenst aan het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van Vleuten en vormt de noordoostelijke beëindiging ervan.

Het huidige vrijstaande gebouw op het grasveld, wordt omringd door de Hindersteinlaan, Albert Schweitzerlaan, Dr. Oolderslaan en het grasveld ten westen van de Prof. Bronkhorstlaan. In de bebouwing is een maatschappelijke instelling gevestigd. Op de tweede bouwlaag zijn appartementen. Het gebouw heeft geen monumentale status. De bebouwing bestaat uit één laag aan de Dr. Oolderslaan en twee lagen aan de kant van de Hindersteinlaan. De bebouwing wordt omringd door bomen en bosschages.

Ten noorden van de locatie staan blokken met woningen van twee bouwlagen met een kap. Ten westen staat een kantoorgebouw van twee lagen op een souterrain en het postkantoor van twee bouwlagen. Ten zuiden staat op grotere afstand het winkelcentrum Vleuten. Dit gebouw bestaat uit een winkelplint met erboven twee woonlagen.

De Hindersteinlaan vormt de oostelijke entree van de wijk Vleuten. De Albert Schweitzerlaan en de Prof. Bronkhorstlaan zijn beide woonstraten die op de Hindersteinlaan uitkomen. De Dr. Oolderslaan is een woonstraat parallel aan de Hindersteinlaan. Binnen het plangebied bevinden zich 10 langspaarkeerplaatsen waarvan 6 aan de Albert Schweitzerlaan en 4 aan de Dr. Oolderslaan. Ter plaatse van het plangebied geldt een snelheidsgrens van 30 km per uur.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

Voor het plan van GroenrandWonen is in september 2010 een Ruimtelijk Kader Hindersteinlaan (bouwenvelop) gemaakt. In dit kader, zijn uitgangspunten voor de herontwikkeling meegegeven. De afspraken die in de bouwenvelop zijn gemaakt zijn in dit bestemmingsplan verankerd. In de bouwenvelop is aangegeven dat de hellingbaan van de parkeergarage achter de rooilijn opgelost diende te worden. Vanwege de beperkte ruimte en eisen aan de helling, is dit uitgangspunt losgelaten.

4.1.1 Functioneel programma

Binnen het plangebied wordt een appartementencomplex mogelijk gemaakt. In totaal gaat het om 30 appartementen. Het gaat om een "levensduurbestendig" project. GroenrandWonen heeft aangegeven dat er 15 woningen voor ouderen en 15 woningen met een zorgkwaliteit voor somatische patiënten zullen worden gerealiseerd. De somatische patiënten behoeven echter geen permanente hulp (tot 4 uur zorg per dag) en wonen zelfstandig. Deze beperkte vorm van zorg past binnen een woonbestemming. De gekozen locatie ligt op korte afstand van diverse zorgvoorzieningen. Het voorgenomen programma komt tegemoet aan diverse beleidsstukken zoals onder andere de toelichting van het bestemmingsplan Vleuten, de contourennota Woonservicezone Vleuten, Haarzuilens en het Centrumplan Vleuten. De geplande nieuwbouw voorziet in een behoefte aan een passend woningaanbod voor senioren in Vleuten. Dit komt de doorstroming en levensloopbestendigheid van de wijk ten goede. Bij de bouw van het complex zal rekening worden gehouden met de toegankelijkheid van rolstoelen.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De bebouwing past qua maat en schaal in het dorp Vleuten en vormt een schakel tussen het woongebied en Centrum Vleuten. De nieuwbouw sluit qua bebouwingshoogte aan bij de omliggende bebouwing. Ook met de verschillende gevelrooilijnen wordt, door middel van de knik in bebouwingsvlak, bij de omliggende gebouwen aangesloten. Op deze wijze voegt het gebouw zich ook in de richting van de overige bebouwing langs de Albert Schweitzerlaan.

De bebouwing wordt als een vrijstaand en alzijdig gebouw opgericht. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 11 meter. Binnen deze bouwhoogte kunnen 3 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage worden gerealiseerd. Private buitenruimten dienen binnen de bebouwingsgrenzen te worden gerealiseerd. Gelet op de oppervlakte van het gebouw is in de vormgeving veel aandacht voor de plasticiteit en compositie om te voorkomen dat het gebouw zich als één massa vertoont.

Rond de bebouwing wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke inrichting. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de aanleg ervan.

4.2 Verkeer, parkeren en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed te bereiken. De toevoeging van het appartementengebouw op de bestaande wegenstructuur vormt verkeerstechnisch geen bezwaar. De hoofdontsluiting van het terrein zal plaatsvinden via de entree naast de parkeergarage aan de Albert Schweitzerlaan.

Bij de toetsing van de parkeerbehoefte wordt rekening gehouden met de parkeernormen uit de parkeernota "partiële herijking parkeernormen 2008". In het appartementencomplex komen 30 woningen; 15 woningen voor ouderen en 15 woningen met een zorgkwaliteit voor somatische patiënten. Voor het laatstgenoemde type woningen geldt de parkeernorm voor "woningen serviceflat/aanleunwoning" vanwege het lage verwachte autobezit van de doelgroep. Toepassing van de normen levert de volgende tabel op:

Funcities	Aantal	Toegepaste norm	Parkeerbehoefte
Woningen huur boven 90 m2	3 woningen	1,35 – 1,6	4,05 – 4,8
Woningen huur 40–90 m2	12 woningen	1,2 – 1,4	14,4 – 16,8
Woningen serviceflat/aanleunwoning	15 woningen	0,3 – 0,6	4,5 – 9
Totaal			22,95 – 30,6

*De parkeernormen van gemeente Utrecht 2008 zijn inclusief het bezoekersparkeren.

Tabel : Nieuwbouw

In de (halfverdiepte) parkeerkelder komen 23 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast zal de openbare ruimte ten westen en noorden van de nieuwbouw worden heringericht. In het openbare gebied rondom het appartementencomplex worden aan de noordzijde 2 extra parkeerplaatsen aangelegd; aan de westzijde worden 9 (haaks)parkeerplaatsen gerealiseerd in plaats van de huidige 6 (langs)parkeerplaatsen. In totaal komen 5 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal worden 28 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is binnen de normen.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

Het appartementencomplex neemt een grotere plek in dan het bestaande gebouw. Voor de verwezenlijking van het appartementengebouw moet een klein deel van het omringende grasveld wijken. Er wordt met de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de bestaande inrichting van de Dr. Oolderslaan en de overgang tussen het centrum en het grasveld. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van een op te stellen inrichtingsplan.

4.2.2.1 Bomenparagraaf

Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud en ontwikkeling van de bomen- en groenstructuur binnen het plangebied en de omgeving. Samen met de ontwikkelaar wordt daarom een inrichtingsplan opgesteld en uitgevoerd waarin groen een belangrijk onderdeel vormt.

Er is voor de nieuwe bestemming een bomeninventarisatie uitgevoerd. Voor de inventarisatie wordt verwezen naar de bijlage "bouwenvelop". Rondom het bestaande gebouw bevinden zich vijftien bomen. Naar verwachting zullen 9 bomen moeten wijken. Onder andere door een knik in het gebouw kunnen zes bestaande bomen worden gehandhaafd. Er worden naar verwachting twee nieuwe bomen geplant (een aan de Albert Schweitzerlaan en wordt verplaatst naar het naastgelegen speeltuintje). Daarnaast wordt een lage beplanting van beukhagen en een grastalud aangelegd. De bomen op de hoek van de Albert Schweitzerlaan en Dr. Oolderslaan, die zo karakteristiek zijn voor deze plek, blijven staan.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Deze paragraaf beschrijft de resultaten van relevante onderzoeken op het gebied van milieu, verkeer of flora en fauna. Voorts wordt per onderdeel beschreven of er noodzaak is tot het treffen van maatregelen. Indien dat het geval is worden de maatregelen beschreven en de gemaakte keuzes verantwoord.

5.2 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" (o.a. woningen, onderwijs en zorg). De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- wijzigen van (spoor)wegen;
- wijzigen van geluidsgezoneerde industrieterreinen.

Verkeer

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. De normering voor wegverkeer loopt tussen de 48 dB en 58 dB, de normering voor spoorweglawaai loopt tussen de 55 en 68 dB. Bij een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde gelden er geen voorwaarden voor het bestemmen van geluidsgevoelige bestemmingen. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan (uitzondering voor zogenoemde "dove gevels"). Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde kan ontheffing hogere waarde worden verleend.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient een akoestisch onderzoek uitsluitsel 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 door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De procedure voor het verlenen van een ontheffing loopt parallel met de ruimtelijke orderingsprocedure, bestemmingsplanprocedure of de procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

1. Er dient een reden te zijn om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken, die past binnen de ontheffingscriteria.
2. 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.

Plansituatie

De 30 appartementen liggen in de geluidszone van de spoorlijn Utrecht–Gouda en van de verkeerswegen Odenveltlaan en Schoolstraat. Ten behoeve van deze planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Nieman, Wu100347aaA1.gde ; 23maart 2011 met bijlagen). Uit het onderzoek blijkt dat door de combinatie van de grote afstand van het nieuw te bouwen gebouw tot deze spoorweg en verkeerswegen en de geluidsafscherming van tussenliggende gebouwen de geluidsbelasting op de gevel tengevolge van beide bronnen onder de voorkeursgrenswaarde van spoor respectievelijk verkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder ligt.

De conclusies van het eerder genoemde geluidsrapport '30 Appartementen, Hindersteinlaan te Vleuten, d.d. 23 maart 2011, kenmerk Wu100347aaA1.gde' zijn op 4 augustus 2011 met de uitgangspunten van het nieuwe verkeersmodel de VRU 2.0 Utr 2.2 , peiljaar 2021 van 1 juli 2011 herbevestigd. De optredende belastingen zijn dusdanig laag dat ondanks de gesignaleerde wijzigingen de rapportage van 23 maart 2011 past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is het project niet geluidbelast in het kader van de Wet geluidhinder en hoeven er geen ontheffingen Wet geluidhinder te worden aangevraagd. Ook is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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 geluidsbron en ontvanger. Bij industrieterreinen waar "grote lawaaimakers" zijn toegestaan zijn geluidszones vanwege de Wet geluidhinder vastgesteld. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone kan ook een hogere waarde worden vastgesteld. De normering loopt hier van 50 dB(A) tot 55 dB(A) en hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als bij ontheffingen vanwege verkeerslawaaï.

Plansituatie en conclusie

Het plangebied ligt niet in een invloedszone van een geluidgezoneerd industriegebied.

5.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de 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 direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

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

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

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren.

Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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. 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 gaat om de realisatie van een appartementengebouw voor 30 appartementen. Dit is geen 'gevoelige bestemming' conform de Wet luchtkwaliteit. De ministeriele regeling 'NIBM' en het hierbij behorende 'NIBM tool' geven voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project 'niet in betekende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van 85 verkeersbewegingen per etmaal is de bijdrage van het extra verkeer 0,06 µg/m³ NO₂ (stikstofdioxide) en 0,02 µg /m³ PM₁₀ (fijn stof). Dit ligt ver onder de grens van 1,2 µg/m³ die bepalend is voor een NIBM-project.

Aangezien de verslechtering die met de bouw van het appartementencomplex optreedt kleiner is dan 0,1 µg /m³ behoeft geen rekening te worden gehouden met de anti-cumulatiebepaling.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarde art 5.16 lid c van de Wet milieubeheer en het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.4 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd;
- gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief. Tevens is nieuwbouw op een geval van ernstige bodemverontreiniging niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen;
- hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Plansituatie en conclusie

In verband met de geplande nieuwbouw is op het terrein aan de Hindersteinlaan een verkennend bodemonderzoek verricht (Wareco, AZ36, RAP20100921, 27 september 2010). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- er zijn geen aanwijzingen gevonden voor verdachte bodembedreigende activiteiten of aanwezigheid van asbest, ook niet ter plaatse van de gedempte sloten;
- er zijn in de grond tot 3 m-mv plaatselijk lichte verontreinigingen aanwezig met cadmium, kwik, nikkel en PAK;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en koper aangetoond;
- bij grondaafvoer voor de aanleg van de parkeerkelder is deze niet geschikt voor onbeperkt hergebruik (de indicatieve toetsing geeft klasse wonen aan).

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.5 Ecologie en Flora en fauna

Ecologie

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 moeten in principe groen blijven. (Her)inrichting moet rekening houden met de ecologische functie. Functieverandering is alleen toegestaan na bestuurlijke afweging. Afname in omvang en/of kwaliteit moet gecompenseerd worden.

Plansituatie

Het plangebied te Vleuten ligt niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 1,5 kilometer (hemelsbreed gemeten). Gezien de afstand, de binnenstedelijke ligging, het ontbreken van verbindingen tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Flora en fauna

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 gaat worden. Wanneer bij planvorming de bestemming in een gebied verandert moet er, bij kans op voorkomen van beschermde diersoorten, middels een flora en fauna inventarisatie de huidige waarde worden bekeken en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van beschermde planten en diersoorten.

De Flora en faunawet beschermt inheemse dier- en plantsoorten, en onderscheidt deze in verschillende beschermingscategorieën. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten (Tabel 1) geldt vrijstelling van verbodsbepalingen. Soorten van Tabel 2 zijn zwaarder beschermd, voor deze soorten kan ontheffing worden aangevraagd. Ontheffing op grond van het belang ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is niet mogelijk voor soorten van Tabel 3, die zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat overtreding van verbodsbepalingen voorkomen dient te worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Het bevoegd gezag voor de Ff-wet is het ministerie van ELI.

Plansituatie en conclusie

Er is een quick-scan (Flora en faunarapportage, SAB 100293, 11 oktober 2010) uitgevoerd naar het mogelijk voorkomen van beschermde planten en diersoorten. Uit deze quick scan is naar voren gekomen dat gezien de inrichting en beplanting van het gebied het voorkomen van een aantal strikt beschermde soorten van planten, vogels, amfibieën en vissen niet waarschijnlijk is, maar met name vleermuizen mogelijk wel voor kunnen komen in het plangebied.

Tijdens het verkennende veldbezoek is gebleken dat de huidige bebouwing geschikt is om vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten te herbergen. De bebouwing is voorzien van spouwmuren die op diverse plaatsen toegankelijk zijn via open stootvoegen. Bij de sloop van de bebouwing zijn negatieve effecten op vaste rust of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten niet op voorhand uit te sluiten.

In de zomer van 2011 is daarop een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen in en rond het plangebied. (SAB 100293 27 juli 2011 'Nader onderzoek vleermuizen, Albert Schweitzerlaan, Vleuten', Ekoza Projectnummer : 10.114, 19 juli 2011). Conclusie uit dit onderzoek is dat in het gebouw en de bomen rondom het aangrenzende grasveld geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Uitvoerig onderzoek in de kraam- en paarperiode heeft uitgewezen dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. De struiken en bomen direct rond het gebouw en het grasveld worden wel gebruikt door dwergvleermuizen om te foerageren. Echter niet intensief. Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De omliggende straten worden door enkele vleermuissoorten gebruikt om van hun verblijfplaats naar hun foerageerplek te gaan. Er is hier echter geen sprake van een belangrijke vliegroute welke door grote aantallen dieren werd gebruikt.

Door de afwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en essentiële foerageergebieden van vleermuizen binnen of rond het plangebied, zal er voor deze soortgroep geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden bij de voorgestelde sloop en nieuwbouw. Er is dan ook geen sprake van een benodigde ontheffingsaanvraag.

5.6 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en externe veiligheid

Milieuhinder bedrijvigheid

De gemeente Utrecht streeft 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. Het kan zowel gaan om de mogelijke hinder van een nieuw te vestigen bedrijf op bestaande woningen als om nieuwe woningen naast een bestaand bedrijf.

Plansituatie en conclusie

De omgeving van het plangebied is een stedelijk functiemengingsgebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse detailhandels en kleinschalige bedrijfjes. Deze vormen geen belemmering voor de functie wonen die hier is gepland.

Externe veiligheid

Bij bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de veiligheidsrisico's die zware bedrijven kunnen veroorzaken. Daarnaast kan transport van gevaarlijke stoffen risico's opleveren (transport over weg, spoor en water en door buisleidingen). In de stad ligt een vastgestelde route waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats mag vinden.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Kwetsbare bestemmingen moeten voldoende afstand houden tot bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans aan op een ongeluk. De norm voor het PR is 10^{-6} /jaar. Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte kan overlijden tengevolge van een calamiteit. Voor het Groepsrisico is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Van deze waarde kan onder voorwaarden worden afgeweken.

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

Plansituatie en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen, wegen of buisleidingen waarover of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het appartementengebouw met 30 appartementen. Dit wordt bevestigd in het rapport externe veiligheid SAB 2 november 2010.

5.7 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. In het MBP is opgenomen dat Utrecht in 2030 CO₂-neutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie. 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. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's. People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op én het is goed voor het milieu.

Plansituatie

Het plan dient minimaal te voldoen aan de vigerende EPC-norm. Op basis van de datum van indiening van de bouwaanvraag zal minimaal moeten worden voldaan aan een EPC van 0,8. Een lagere norm is wenselijk; dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld een betere isolatie van het gebouw hetgeen bij een appartementengebouw met weinig buitenmuren per woning relatief makkelijk gerealiseerd kan worden.

Gebruik van uitlogende materialen die verontreiniging van bodem en/of oppervlaktewater kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan. Er zal voldaan worden aan het beleidskader Integrale Woningkwaliteit 2007. Dit betekent onder andere dat bij de bouw uitsluitend gebruik wordt gemaakt van gecertificeerd (hard)hout met een keurmerk van FSC of Keurhout en dat de emissie van schadelijke stoffen naar (grond-)water wordt beperkt.

5.8 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

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 dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) dienen aanvullend 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 en conclusie

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 voortstaande 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.

5.9 Water

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Vierde Nota Waterhuishouding, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet, etc;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan 2007-2010^[1];
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur^[2].

[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan 2007–2010 en binnenkort in het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2011–2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemaal en drainage (versie juni 2005). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

[2] Het waterschap het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de Keur.

Plangebied

De voorziene nieuwbouw beslaat een groter oppervlak dan de huidige bebouwing. Het plangebied beslaat ca. 2.520 m². Uitgaande van een notitie van 4 november 2010 van SAB Amsterdam wordt ca. 2000 m² hiervan verhard. In de huidige situatie is er sprake van ca. 566 m² aan verharding.

Bestaande en toekomstige situatie Watersysteem

Maaiveld en bodem

Het rijbaanniveau van de Hindersteinlaan nabij het plangebied bedraagt globaal NAP +0.90 m. Er zijn boorprofielen bekend uit eerder onderzoek waaruit de kenmerken van de lokale ondergrond zijn af te leiden. De bodem op lokatie bestaat uit een kleilaag tot ca. 2,5 tot 3 m –mv met daaronder een laag die voornamelijk bestaat uit fijn zand.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op ca. 140 m afstand bevindt zich de Vleutense Wetering eveneens in beheer en onderhoud bij het HDSR. Het gebied heeft als streefpeil NAP +0.10 m (ZP)/ NAP –0,10 m (WP). In de bestaande situatie is geen sprake van een wateropgave in of rondom het plangebied. Het waterschap heeft geen plannen om het watersysteem in of rondom het gebied te veranderen. In het stedenbouwkundige plan is geen ruimte gereserveerd voor nieuw oppervlaktewater.

Grondwater

De grondwaterstand in het eerste watervoerend pakket is afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen van dit meetnet. Het langjarig grondwaterregime is vastgelegd in de Grondwatercontourkaart Utrecht (Wareco, 12–01–2010). Het plangebied valt tussen de contouren voor de gemiddelde hoge grondwaterstand van NAP –0,20 en –0,10 m.

Het waterschap HDSR stelt algemene aandachtspunten ten aanzien van grondwater welke als bijlage zijn opgenomen (algemene aandachtspunten HDSR).

Ontwateringsdiepte en drooglegging

De ontwateringsdiepte, het niveauverschil tussen maaiveld (rijbaan = NAP + 0.90 m) en de gemiddelde maximale grondwaterstand (NAP –0.15 m), bedraagt gemiddeld 1,05 m. Deze waarde voldoet ruimschoots aan de gemeentelijke norm van 0,7 m voor bebouwd gebied. De ontwateringsdiepte is groter dan de drooglegging, er is dus sprake van een infiltratiegebied.

In de planontwikkeling is een parkeerkelder opgenomen. Voor eventuele grondwaterontrekkingen moet een melding worden gedaan of vergunning worden aangevraagd. Of het een melding of vergunning betreft is afhankelijk van de lengte van de bemaling en het te onttrekken debiet. De kelder dient waterdicht te worden uitgevoerd.

Waterkwaliteit

De belasting van en de werkzaamheden nabij het oppervlaktewater dienen te voldoen aan de eisen die het HDSR in de Keurverordening heeft vastgelegd. Om onnodige vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen, stelt het HDSR eisen aan de kwaliteit en de behandeling van het afstromend oppervlak:

- minimale toepassing van uitloogbare materialen zoals zink, koper en lood;
- geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen;
- geen directe lozing van verontreinigd hemelwater op oppervlaktewater, conform de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken uit 2003.

Bestaande en toekomstige situatie riolering

Riolering

Het rioolstelsel van de kern Vleuten bestaat uit een gemengd rioolstelsel dat in 1966 is aangelegd. Met een gemengd stelsel wordt het vuil- en hemelwater vermengd getransporteerd. Het huishoudelijk afvalwater en hemelwater vanuit het plangebied wordt in de huidige situatie op het gemengd stelsel geloosd.

Het huishoudelijk afvalwater van de te realiseren grondgebonden woningen dient onder vrijverval op het bestaand gemengd stelsel in de Hindersteinlaan te worden geloosd.

Voor de aansluiting van de woningen op de openbare riolering is een aansluitvergunning vereist van de dienst Stadswerken. Het heeft een grote voorkeur om de aansluitvergunning voor de riolering parallel aan de bouwvergunning te laten verlopen om tegenstrijdigheden te voorkomen. De gemeente heeft doorgaans de voorkeur voor één aansluitpunt voor het pand op het gemengde riool.

De parkeerkelder mag in verband met wateroverlast geen open verbinding hebben met het gemengde rioolstelsel, dit om te voorkomen dat rioolwater bij neerslag de kelder in stroomt.

Afvoerend oppervlak

Conform het bovengenoemde gemeentelijk en waterschapsbeleid moet het hemelwater bij sloop- nieuwbouwontwikkelingen lokaal worden verwerkt waarbij aan de kwantiteits- en kwaliteitstrits wordt voldaan. Het doel van dit beleid is om de oorspronkelijke, voorstedelijke waterhuishouding zoveel mogelijk te benaderen en de bestaande riolering en zuivering zo min mogelijk te belasten met schoon hemelwater.

Het verhard, afvoerend oppervlak bestaat in de huidige en toekomstige situatie voornamelijk uit dakoppervlak. Uitgaande van de eerder genoemde notitie van SAB Amsterdam is sprake van een oppervlak toename van 1420 m².

Wateropgave

Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 1420 m² tot een totaal van ca. 2000 m². Deze toename van van afvoerend verhard oppervlak moet gecompenseerd worden in de vorm van oppervlaktewater of berging. Compensatie in oppervlaktewater betekent 15 % extra oppervlaktewater gerekend over 1420 m² is 213 m³. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater voorhanden dat uitgebreid kan worden. Uitgaande van een peilstijging van 0,30 m zou circa 64 m³ aan berging gecreëerd moeten worden ter compensatie. De infiltratievoorziening kan gebruikt worden voor de volledige 2000 m² aan verharding, waardoor het volledige oppervlak wordt afgekoppeeld.

Concreet betekent dit een infiltratievoorziening met bijvoorbeeld infiltratiekratten. Deze voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand worden gerealiseerd. Gezien de geringe ontwateringsdiepte kan de voorziening weinig hoogte krijgen circa 0,5 m om voldoende dekking boven de voorziening te realiseren circa 0,5 m. Om voldoende infiltrerend vermogen te realiseren moet grondverbetering worden aangebracht tot onder de kleilaag in de vorm van verticale drainage een en ander afhankelijk van aanvullend bodemonderzoek. In de bergingsberekening is het infiltrerend vermogen in tijd niet meegerekend.

De infiltratievoorziening wordt niet in beheer genomen door de gemeente Utrecht. Een overloop van de voorziening mag alleen op maaiveld niveau worden geplaatst om vermenging van rioolwater met regenwater in de infiltratievoorziening te voorkomen.

Watervergunning

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een Keurontheffing vereist. Alle wateraspecten (inclusief de Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Tijdelijke grondwateronttrekking tijdens de bouw is vergunningsplichtig, evenals de tijdelijke lozing van bemalingswater op de gemeentelijke riolering of oppervlaktewater.

Conclusie

Oppervlaktewater

Bij de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. ca. 1420 m² moet gecompenseerd worden in 213 m² oppervlaktewater of 64 m³ in de vorm van een infiltratievoorziening. In deze situatie is een infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekratten de meest voor de hand liggende keuze.

Riolering

De toekomstige waterstromen (vuil en schoon) worden conform het beleid van de waterbeheerders duurzaam gescheiden ingezameld, getransporteerd en verwerkt. Door de afkoppeling van afvoerend oppervlak van het gemengd stelsel en het realiseren van een infiltratievoorziening, neemt de belasting op het gemengd rioolstelsel niet toe en zal de waterkwaliteit van het oppervlaktewater niet verslechteren.

5.10 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 te worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

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

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: de 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg'. In deze verordening 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 verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

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 vergunningplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

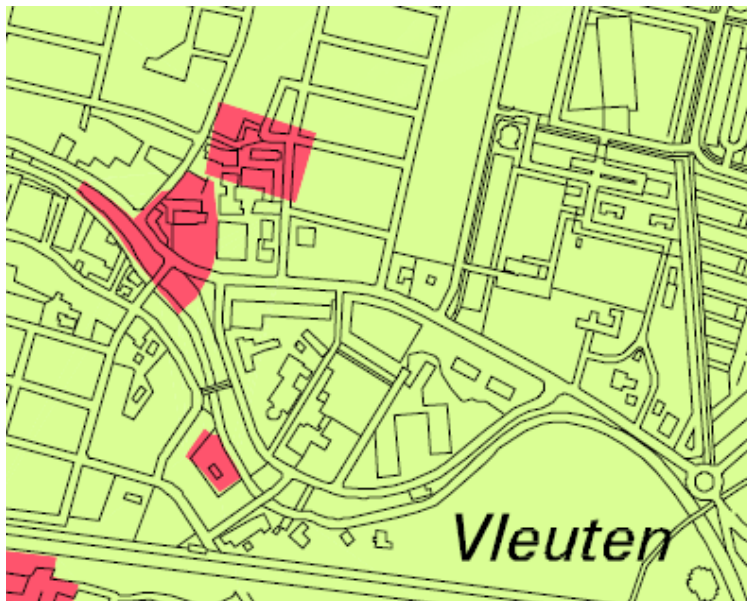
Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische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

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

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

Plangebied

Volgens de Waardenkaart van gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van archeologische verwachting. Dit betekent dat in het plangebied een hoge kans is op het aantreffen van archeologische waarden. Deze hoge verwachting hangt samen met de ligging van het plangebied op de stroomgordel van de Oude Rijn waar veel nederzettingen uit de prehistorie, Romeinse tijd en (vroeg) middeleeuwen zijn aangetroffen.



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

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

Voor gebieden met een dergelijke archeologische verwachting geldt dat voor plannen met een oppervlak vanaf 1000 m² een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Dit bureau- en inventariserend veldonderzoek is in november 2010 uitgevoerd (RAAP 3588). Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen, waardoor geen aanvullend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden noodzakelijk is. Bij het (boor)onderzoek is echter wel een aantal zogenoemde archeologische indicatoren aangetroffen, die een archeologische begeleiding van grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder het huidige maaiveld, noodzakelijk maakt. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden, die niet onder de archeologische begeleiding worden uitgevoerd onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentwet 1988 (herzien in 2007, laatst gewijzigd 23 december 2009, Staatsblad 616) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij het bevoegd gezag, gemeente Utrecht, verplicht.

Conclusie

Omdat in het plangebied geen archeologische vindplaats is aangetroffen, is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder het huidige maaiveld dienen te worden verricht onder archeologische begeleiding. Onverwacht aangetroffen archeologische resten moeten bij de gemeente worden gemeld.

5.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen worden door de nutsbedrijven aangelegd en onderhouden. Er zijn geen hoofdkabels en –leidingen in het plangebied die planologisch relevant zijn. Gelet op de vrijliggende situering van het terrein worden er geen problemen met kabels en leidingen verwacht. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan de bouw wel onderzoek doen naar de aanwezigheid van kabels en leidingen door een melding te doen bij het Kabel Leiding Informatie Centrum (KLIC-melding). Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet door de initiatiefnemer zelf worden verkregen bij de nutsbedrijven en de daarmee samenhangende kosten zijn voor zijn rekening.

5.12 Kwaliteit van de leefomgeving

In of naast het plangebied staat geen hoogbouw. Daarom wordt niet verwacht dat windhinder een probleem zal vormen. Er is dan ook geen verder onderzoek gedaan naar mogelijke windhinder.

Er is een bezonningsstudie (zie bijlage bezonning) uitgevoerd. In de bezonningsstudie wordt de maximaal toegestane bouwmassa vergeleken met de nieuwe maximale situatie. Uit het onderzoek blijkt dat er:

- in de periode juni geen nadelige gevolgen voor de bezonning optreden;
- in de periode september (en maart) aan het eind van de middag enige schaduwwerking optreedt bij het meest oostelijke blokje woningen aan de Dr. Oolderslaan;
- in de periode december is er als gevolg van het plan meer schaduwwerking voor het meest westelijke blokje woningen aan de Dr. Oolderslaan. Er blijft echter een aantal uur van de dag bezonning mogelijk. Gelet op de periode van het jaar en het belang van de nieuwbouw, wordt deze extra schaduwwerking acceptabel geacht binnen een bebouwde omgeving.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is deels particulier eigendom van Stichting Zuwe Zorg te Utrecht en deels van de gemeente Utrecht. De exploitatie (verhuur) van de woningen komt in handen van Stichting GroenWest. Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie 'Kern Vleuten', die door de gemeente Utrecht wordt gevoerd. Binnen het plangebied wordt een deel van het gemeentelijke perceel grond aan Stichting GroenWest verkocht. Met de verkoopopbrengst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden verzekerd en daarom is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. De economische haalbaarheid van het plan is voor rekening en risico van Stichting GroenWest. De kosten van de sloop en bouw worden door Stichting GroenWest gedragen. Ten aanzien van het bovenstaande is een overeenkomst afgesloten.

Op grond van een planschaderisicoanalyse die in opdracht van de eigenaar/exploitant is gemaakt (SAB100293, 1 november 2010) heeft de intensivering van de bebouwing enige invloed op het karakter van het gebied, maar is het risico op planschade voor de omliggende objecten beperkt. Vanwege dit aspect is in de overeenkomst een clause opgenomen, waarin Stichting GroenWest de aansprakelijkheid aanvaardt voor alle schade jegens derden, uit welke hoofde dan ook, wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen en zij de gemeente vrijwaart voor eventuele schade conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade). In deze overeenkomst worden ook zaken geregeld die niet in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. Hierbij kan in dit geval gedacht worden aan afspraken over de concrete inrichting van het terrein zoals de aanleg van groen en parkeerplaatsen en eisen met betrekking tot de integrale woningkwaliteit.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 inspectie voor ruimtelijke ordening behartigt. Daarbij is de brief van de minister van VROM van 26 mei 2009 aan de colleges van de Nederlandse gemeenten van belang. Met dit bestemmingsplan 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. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen de rode contouren (stedelijk gebied) van het Streekplan en is niet gelegen binnen 200 meter van een transportas. Gelet op de beperkte omvang van het plan, aangezien het plan voorziet in een herontwikkeling waarbij slechts 30 appartementen worden gebouwd op een kavel en de wijkopzet en wijkontsluiting gelijk blijven, is er geen aanleiding om een mobiliteitstoets uit te voeren.

Daar waar bekende of te verwachten archeologische waarden in het geding zijn, wordt er de voorkeur aan gegeven om bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op basis van nader contact te bezien in hoeverre het artikel 3.1.1-overleg noodzakelijk is. De gemeente heeft hiertoe het initiatief genomen. De provincie heeft bevestigd dat 3.1.1-overleg niet noodzakelijk is als de archeologische waarden beschermd worden door middel van een dubbelbestemming Waarde Archeologie en de gemeentelijke archeologieverordening. In dit plan wordt de bescherming geregeld zodat geen nader vooroverleg nodig is.

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 5.9 watertoets.

6.2.2 Participatie

De wijkraad is bij het voortraject van het plan betrokken. Ook is in de afgelopen jaren met de buurt gecommuniceerd over het plan (inloopavond in de vorm van consultatie, nieuwsbrief). Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden ten aanzien van het uitzicht is een knik in het gebouw aangebracht. Door deze knik blijven drie bestaande bomen gehandhaafd. Er is een bouwenvelop opgesteld en de ingediende reacties daarop zijn per brief beantwoord. Op 23 november 2010 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Ook wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

Het plan is gebaseerd op de nieuwste regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening, aanverwante regelgeving en de Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen (SVBP2008 d.d.april 2008). Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. Bij de opzet van de regels is gebruikgemaakt van de hiervoor ontwikkelde Utrechtse standaard, de Utrecht Leest. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en dragen zo bij aan een effectievere en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijken van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- afwijken van de gebruiksregels;
- eventueel een vergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht;

De juridische regeling bestaat uit hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn. In dit eerste hoofdstuk is ook een regel opgenomen over de wijze van meten. In het tweede hoofdstuk wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels, zoals een algemene regel voor het gebruik van de gronden die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. De overgangs- en slotregels maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk. Bij de opzet van de regels is gebruikgemaakt van de hiervoor ontwikkelde Utrechtse standaard, de Utrecht Leest.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten bevatten de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze regels spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het groen. In deze bestemming is ook waterbeheer en waterberging mogelijk zodat water via infiltratie in de bodem kan worden opgenomen. Daarnaast zijn voet- en fietspaden mogelijk.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

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

Artikel 5 Wonen

De bestemming Wonen heeft betrekking op de in het gebied te realiseren woningen. De beoogde zorgwoningen vallen ook binnen de woonbestemming zolang er geen sprake is van permanente hulp en de woonvorm een zelfstandig karakter behoudt. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere tuinen, ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie zorgt voor de bescherming die een bestemmingsplan op grond van de Monumentenwet aan archeologische waarden moet geven. De bestemming werkt door het gebruik in strijd met deze bestemming strafbaar te stellen. Iemand die beschikt over een vergunning op basis van de verordening op de archeologische monumentenzorg, dan wel over een brief van de gemeente waarin is aangegeven dat een dergelijke vergunning niet nodig is, handelt in overeenstemming met de bestemming.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De Wro 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-, vliegen vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbeepaling en strafbeepaling geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld. Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd. Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbepaling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de 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 een afwijkingsmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In een aantal gevallen kan de bestemmingsgrens worden overschreden met een wijzigingsbevoegdheid als dat van belang is voor bijvoorbeeld een technisch betere realisering van een bestemming.

Het aantal wijzigingsbevoegdheden is beperkt gehouden, om te voorkomen dat bij herhaling bijzondere procedures moeten worden gevoerd met het daarbijbehorende capaciteitsbeslag op zowel het gemeentelijk apparaat als het bestuur.

Verder is er een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft, in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en is aangetoond dat er voor de realisatie van het kinderdagverblijf geen milieutechnische belemmeringen zijn van de milieuaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en verkeerslawaaï.

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

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen 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 seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.4 Lijst van bedrijven functiemenging

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. In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'.

7.5 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning 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 bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit.

De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning 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. Ook is het mogelijk om in bepaalde gevallen een bestuurlijke boete op te leggen. 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 een woning als winkel. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunning. 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	Geluidrapport
Bijlage 2	Bijlagen bij geluidrapport
Bijlage 3	Quick scan herbeoordeling geluid
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Flora en fauna
Bijlage 6	Flora en fauna nader onderzoek
Bijlage 7	Externe veiligheid
Bijlage 8	Waterparagraaf
Bijlage 9	Algemene aandachtspunten HDSR
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Bezonningsonderzoek
Bijlage 12	Bouwenvelop
Bijlage 13	Planschaderisicoanalyse

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERSTEINLAANV-0401.dgn met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.3 (raam)prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines. Hieronder vallen ook erotische massagesalons en prostitutiehotels.

1.4 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.5 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.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.9 afhaalzaak:

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

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed & breakfast:

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

1.15 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 Woningwet.

1.16 bestaand gebruik:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

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

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

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

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 brutovloeroppervlak

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

1.28 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 dakopbouw:

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

1.30 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

1.31 gebouw:

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

1.32 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.

1.33 horeca:

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

1.34 kantoor:

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

1.35 kap:

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

1.36 Lijst van Bedrijven functiemenging:

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

1.37 nutsvoorzieningen:

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

1.38 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.

1.39 plan:

het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten van de gemeente Utrecht.

1.40 prostitutie:

(raam)prostitutiebedrijf: een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.41 seksinrichting:

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

1.42 voorgevel

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

1.43 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een niet aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden.

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 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.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. evenementen;
- g. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- h. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. Het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer
- b. water, waterbeheer en waterberging
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. bij de bestemming behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

4.2 Bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. het bepaalde onder c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a en lid 4.2 onder b voor:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m².
- b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en bed & breakfast;
- b. de bij de bestemming behorende wegen, voet- en fietspaden, (gebouwde) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, bergingen, tuinen, erven en terreinen;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mogen palen en masten niet hoger zijn dan 6 meter.

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

5.3.2 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen 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 regels 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 bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 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. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de 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 liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en is aangetoond dat voor de realisatie van het kinderdagverblijf geen milieutechnische belemmeringen zijn van de milieuaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en verkeerslawaaï.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven "functiemenging"

Algemeen

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

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

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

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

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

Categorie-indeling

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

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. p.c. p.o. b.o. v.c. u d w j	opslagcapaciteit productiecapaciteit productieoppervlak bedrijfsoppervlak verwerkingscapaciteit uur dag week 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 cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	10821	6	– suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1

17	13	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	–	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	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	Aardewerkfabrieken:	
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 m²	B2
30	26, 28, 33	–	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines– en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1
33	26, 32, 33	–	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
36	31	–	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	–	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer–, compressor–, meet– en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	– gasdrukregel– en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	B1
41	36	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	–	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	B1
50	45, 47	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie– en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto– en motorfietsonderdelen en –accessoires	B1

51	46	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	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	Wasverzendinrichtingen	B1

