

Bestemmingsplan



Oudenoord 275

Maart 2010

www.utrecht.nl



Bestemmingsplan Oudenoord 275, maart 2010

✱ = locatie plangebied



Bestemmingsplan Oudenoord 275

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Doelstelling	8
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4 Vigerend beleid	9
1.5 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 Plan- en uitvoeringsaspecten	15
2.1 Bestaande situatie	15
2.2 Planbeschrijving	16
2.3 Uitvoeringsaspecten	20
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	28
3.1 Economische uitvoerbaarheid	28
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	30
4.1 Inleiding en planvorm	30
4.2 Opbouw en regels	30
4.3 Artikelsgewijze toelichting	30
4.4 Handhaving	33
Bijlagen	34

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	38
Artikel 1 Begrippen	38
Artikel 2 Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	44
Artikel 3 Gemengd –1	44
Artikel 4 Gemengd – 2	46
Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied	48
Artikel 6 Waarde – Archeologie	49
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 7 Antidubbeltelbepaling	51
Artikel 8 Algemene bouwregels	52
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	53
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	54
Artikel 11 Algemene procedureregels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	57
Artikel 12 Overgangsrecht	57
Artikel 13 Slotregel	58
Bijlagen	59
Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten	60
Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten	67

Toelichting projectbestemmingsplannen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De toren aan de Oudenoord 275 staat al enkele jaren leeg. Er zijn door de huidige eigenaar Borghese pogingen gedaan appartementen te realiseren in de huidige toren. Dit is binnen de wettelijke Utrechtse geluidnormering niet mogelijk gebleken, de woningen konden in onvoldoende mate een geluidluwe gevel krijgen. De transformatie van het huidige gebouw is daarmee niet haalbaar gebleken. De ontwikkelaar heeft een voorstel gedaan voor een nieuwe toren met een verhoogde onderbouw met circa 250 woningen, aangevuld met functies in de plint en in de punt van het gebouw in de vorm van fitness en spraakmakende horeca.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich op het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur, zoals verwoord in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Oudenoord 275, vastgesteld juni 2009.

Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Pijlsweerd en wordt begrensd door de Oudenoord, de Westerdijk en de Otterstraat.



Afbeelding 1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het Stadsvernieuwingsplan "Pijlsweerd" (vastgesteld Gemeenteraad: 10 maart 1994, goedgekeurd Gedeputeerde Staten: 11 oktober 1994).

Het plangebied is gesitueerd op gronden met de nader uit te werken bestemming "Uit te werken bestemming Gemengde Doeleinden, GD" (zie plankaart en de planvoorschriften behorende bij het stadsvernieuwingsplan "Pijlsweerd", Artikel 14) . De gronden hebben de nadere aanwijzing "Kantoren (K)" op de plankaart. Dit verwijst naar de gebruiksbepaling in artikel 14. Op de gronden met deze aanwijzing zijn kantoren uitsluitend toegestaan in gebouwen met de aanduiding Kantoren, (K). Uitbreiding van het vloeroppervlak van de kantoorfunctie is niet toegestaan. Als alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de kantoorfunctie zijn toestaan: onderwijsdoeleinden; maatschappelijke doeleinden; toonzaal (op de begane grond) en sociaal-culturele en culturele doeleinden. Voor het plangebied is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten aan de gebruiksbepaling "Wonen" in artikel 14. De functie "Wonen" is derhalve niet toegestaan.

De maximaal toegestane bebouwingshoogte is 50 meter.

Op grond van artikel 12 van de planvoorschriften ("Procedureregels voor bestemmingen die een nadere uitwerking behoeven") geldt een bouwverbod zolang er geen onherroepelijk uitwerkingsplan is. Een dergelijk plan is niet gemaakt voor dit gebied. Artikel 12 bevat ook een zogenaamde interne anticipatieprocedure, waarmee in een aantal gevallen toch medewerking kan worden verleend aan bouwplannen, voordat er een onherroepelijk uitwerkingsplan is. Deze anticipatieprocedure kan echter alleen worden toegepast voor plannen die passen in de bestemming van het gebied. Dit plan voor de Oudenoord 275 past niet in de bestemming "Gemengde Doeleinden". De bouwhoogte wordt met 4 meter overschreden en de functie wonen wordt toegevoegd. Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling zal zodoende een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

1.4 Vigerend beleid

1.4.1 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan (2004)

Het Streekplan Utrecht (2004) is, vanwege de nieuwe Wro per 1 juli 2008, beleids-neutraal omgezet in de provinciale Structuurvisie en blijft onverminderd gelden.

De nota's vullen elkaar aan: er wordt gekozen voor een beheerste groei door verdere verdichting van het stedelijke gebied om zo de landschappen te sparen. Het plangebied is op de streekplankaart aangeduid als stedelijk gebied. Binnen deze categorie vallen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen. Hiervoor stelt de provincie dat stedelijke veranderingsprocessen als stadsvernieuwing, herstructurering en verdichting van groot belang zijn.

Het Regionaal Structuurplan 2005-2015

Ook in het Regionaal Structuurplan valt Pijlsweerd grotendeels in de categorie " stedelijk milieu, met menging van functies, maar met een sterk accent op wonen. Het RSP zegt daarbij dat als het milieuhygiënisch verantwoord is, functiemenging van wonen en werken in de steden en kernen een goede zaak is. Dit geeft de mogelijkheid de beschikbare ruimte beter te benutten en vergroot de levendigheid en de sociale veiligheid. Dit milieu concentreert zich rond het centrum van Utrecht. Voorzieningen zijn vooral georiënteerd op de wijk en omliggende wijken. De dichtheid ligt in dit soort gebieden veelal rond de 40 woningen per hectare.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Dit geeft de mogelijkheid de beschikbare ruimte beter te benutten en vergroot de levendigheid en sociale veiligheid. De opgave voor wonen van het RSP is: zorgen voor voldoende op de vraag afgestemde woningen, extra aandacht voor ontbrekende of achterblijvende milieus, herstructurering en transformatie, meer differentiatie en menging van functies, zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw over de regio.

1.4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht 2015–2030, vastgesteld in 2004

De kernkwaliteiten van de stad Utrecht zijn uitgewerkt in de perspectieven de Markt, het Podium en de Binnentuinen. Het bestemmingsplangebied behoort tot de Binnentuin. Doelstelling binnen het perspectief de binnentuin is:

- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De opgave voor de binnentuin ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren. De woonfunctie domineert. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de binnentuin. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones).

Op het ontwikkelingsvisiebeeld van de structuurvisie is Pijlsweerd aangegeven als gemengd stedelijk milieu. Dit houdt in dat er sprake is van enige functiemenging, maar het accent ligt op wonen. De voorzieningenstructuur is afgestemd op de wijk, inclusief horeca. Wel zijn er voorzieningen te vinden met een stedelijke of regionale functie, zoals bedrijfsruimte, kantoor- en baliefuncties. Karakteristiek zijn de voorzieningenlinten langs belangrijke stedelijke vervoersassen, met het merendeel van de winkels, bedrijfsruimten en voorzieningen. Deze linten zijn levendige aders in rustige woonwijk. Het betreft een kleinschalige omgeving met een grootstedelijke uitstraling.

Pijlsweerd is aangegeven als binnentuin. De woonfunctie is in de binnentuinen dominant. Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. De opgave voor de binnentuinen van Utrecht ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk, soms is dat een park, soms is dat een waterloop.

De buurt valt onder de kwalificatie actief-ontwakend, wat inhoudt dat er aandacht moet zijn voor maatschappelijke problemen en voorzieningen.

Hoogbouwvisie (2004)

De hoogbouwvisie is gekoppeld aan de structuurvisie.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten: hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving, behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken, de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven, hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. De ideeën over de beleving van de stad, over de toekomst van Utrecht en de uitgangspunten zoals ze hierboven zijn opgenoemd, zijn gebruikt voor de Hoogbouwvisie. In de verschillende delen van de stad, heeft de hoogbouwvisie dan ook verschillende uitwerkingen.

Oudenoord 275 ligt in een woonwijk, waar volgens het beleid incidenteel hoogbouw kan worden toegestaan. Deze kan volgens de hoogbouwvisie maximaal 2 maal de gemiddelde hoogte van de omringende bebouwing zijn. De hoogte van de huidige toren is al meer dan 2 maal de gemiddelde hoogte van de omringende bebouwing. Dit volume mag worden teruggebouwd. Belangrijk hierbij is dat de toren niet hoger wordt dan de bestaande 54 meter. Daarnaast ligt de toren op een plek die een speciaal accent logisch maakt en voldoet aan de eisen hiervoor. Het ligt in de belangrijke as van de Jacobsstraat/ Oudenoord met zichtlijnen vanuit het centrum en het is goed bereikbaar. De nieuwbouw geeft een architectonisch accent.

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 bouwvergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

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 bestemmingsplangebied wordt gekarakteriseerd als 'Open' en langs de Oudenoord is Stimulans gewenst. De welstandsnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (2007)

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht geeft aan hoe de gemeente Utrecht om wil gaan met de vestiging van horeca in de stad. Utrecht kiest voor versterking van de horecafunctie in een aantal deelgebieden, met een bestaand cluster van horeca of functioneel gemengd karakter.

In het bestemmingsplangebied worden twee soorten horeca mogelijk gemaakt. Spraakmakende horeca en additionele horeca. Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die er plaats is toegestaan, in dit geval bij de kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen en bedrijven. Het gaat er om dat:

- de uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie;
- de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet ondersteunen;
- de horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie.

De locatie Oudenoord 275 is gelet op de ligging en vormgeving van het gebouw onder te brengen in het spraakmakende locatie voor spraakmakende horeca. Voor deze plek komt dat neer op horecacategorie B (grandcafé) en D (restaurant).

Utrecht sterke Kantorenstad, afsprakenkader kantoorontwikkelingen 2008-2015.

In het afsprakenkader kantoorontwikkelingen 2008-2015 zijn de hoofdlijnen en bindende afspraken vastgelegd voor de ontwikkeling van kantoren in de stad Utrecht. Eén van de afspraken betreft dat kantoorvolumes tot 1500 m² mogelijk zijn. Daarmee past de ontwikkeling van het gewenste kantoorvolume binnen de gemaakte BRU afspraken.

Detailhandelnota 'Boodschap aan winkels' (2000)

In de nota 'Boodschap aan winkels' (2000) is één van de doelstellingen: bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelvoorzieningen te behouden voor alle inwoners. In de nota is een aantal gebieden aangewezen die als detailhandelscluster moeten gaan functioneren. Oudenoord 275 hoort daar niet bij.

Gemengde stad, sterke stad

Op 18 februari 1999 heeft de gemeenteraad het rapport "Gemengde stad, sterke stad" vastgesteld. Uit het oogpunt van onder andere leefbaarheid en versterking van de stads- en wijk economie, is de laatste jaren het besef gegroeid dat een menging van functies wonen, werken en voorzieningen in woongebieden bevorderd zou moeten worden. De aandacht voor functiemenging wordt onderstreept in verschillende gemeentelijke beleidsstukken, het meeste recent is de beleidsnotitie van de afdeling EZ over functiemenging (najaar 2009). In principe wordt functiemenging nagestreefd voor de hele stad. Het nieuw te ontwikkelen woongebouw kent aan de onderzijde een plint die uitermate geschikt is voor het huisvesten van allerlei economische functies, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke.

Wonen in een sterke stad (2009)

In de nota 'Wonen in een sterke stad (2009)' worden de prioriteiten benoemd die de gemeente stelt om te gaan met de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt. Naast verruiming van het aanbod door nieuwbouw in Leidsche Rijn en Rijnenburg, wil de gemeente ook de kwaliteit van de woningen in de bestaande stad verbeteren. Binnenstedelijke vernieuwing biedt veel kansen voor een groter woningaanbod dat tegelijkertijd van een hogere kwaliteit is. Eén van de speerpunten is binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit en kwantiteit: zoveel mogelijk verminderen van de druk op de woningmarkt en bevorderen van doorstroming.

Utrechtse Woonvisie

Woonbeleid is vastgelegd in de Utrechtse Woonvisie, deze is 6 oktober 2009. na inspraak door het college vastgesteld. Op 19 november a.s. zal de gemeenteraad naar verwachting instemmen met de uitgangspunten en doelstellingen (het kader) van de Woonvisie. Dit plan loopt op deze vaststelling vooruit maar past goed in de doelstellingen die in de Woonvisie voor de komende 10 jaar zijn verwoord. Utrecht wil als stad van kennis en cultuur op geschikte binnenstedelijke locaties hoogwaardige, stedelijke woonmilieus creëren. Dit is zo'n locatie en de omzetting van kantoren naar wonen past dus uitstekend in deze doelstelling. Op binnenstedelijke locaties rondom het centrum zoals aan de Oudenoord is het wenselijk woonprogramma's met startersappartementen te realiseren. De eis van levensloopbestendigheid die in de Woonvisie voor alle woningen van toepassing wordt verklaard, kent een uitzondering: deze geldt niet voor startersappartementen.

Structuurplan Zijdebalen 2007

Het plangebied Zijdebalen ligt tussen de Vecht, de Kaatstraat, David van Mollumstraat en de Westdijk. Hierbij grenst het via de Westdijk aan de locatie Oudenoord 275. Kern van de ontwikkeling van het plangebied van het voormalig industrieel bedrijventerrein is het terrein omvormen tot een woongebied met functiemenging. Hierbij is de historische context bepalend voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

De relatie met de Vecht zal de kwaliteit van het gebied en het achterliggende gebied ten goede komen. De situering van de hoogteaccenten moeten mede worden bepaald door zichtlijnen uit de stad en omgeving. De randen van het gebied mogen maximaal bestaan uit vier bouwlagen, het binnengebied uit zes bouwlagen en één hoogteaccent van maximaal 12 bouwlagen. De locatie leent zich voor gesloten bouwblokken haaks op de Vecht.

1.4.3 Conclusie

Het omvormen van Oudenoord 275 van kantoren naar een gemengd woongebied met horeca en voorzieningen sluit goed aan bij de binnenstedelijke bouwopgave die in het beleid is neergelegd. Detailhandel wordt hierbij uitgesloten. De hoogte van de toren past niet binnen de hoogbouwvisie, maar wel binnen het volume dat al aanwezig is en daarom teruggebouwd mag worden.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, de planbeschrijving en de uitvoeringsaspecten.

Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Plan- en uitvoeringsaspecten

2.1 Bestaande situatie

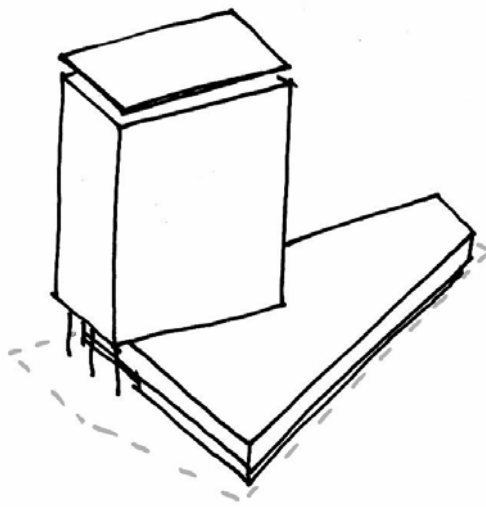
2.1.1 Omgeving



Oudenoord 275 ligt in de wijk Pijlsweerd en is gesitueerd tussen de Oudenoord, de Westerdijk en de Otterstraat. Aan de Otterstraat en de Oudenoord zijn grenzend aan het gebouw kantoren gevestigd en aan de Westerdijk een Gamma. Verder kent de omgeving veel woningen. Van oudsher is er in Pijlsweerd sprake van een menging van de functies wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Er wonen veel kleine huishoudens in Pijlsweerd. Vaak zijn dit starters op de woningmarkt en studenten met een stedelijke levensstijl, die zich richt op de voorzieningen in het oude centrum van Utrecht. Pijlsweerd is een goede wijk voor hen, zo dicht bij de oude Binnenstad. Pijlsweerd vervult dan ook een doorstroomfunctie voor de grote groep kleine huishoudens. Men woont er vaak een relatief korte periode. Er wonen relatief weinig ouderen in Pijlsweerd. 38% van de woningen is eigen bezit van de bewoners, 43% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Wat opvalt in Pijlsweerd is dat het aandeel lagere inkomens hoog is, zeker in vergelijking met het stedelijk gemiddelde.

2.1.2 Gebouw

Het complex Oudenoord 275 bestaat uit een onderbouw van 2 lagen die het grootste deel van het kavel benut. Op deze onderbouw staat een toren die bestaat uit een terug liggende laag (tussen onderbouw en toren), 11 lagen in de toren en een toplaag (hiermee is de totale hoogte van de toren 15 lagen, 54 meter). Onder het complex is een parkeergarage voor ca. 50 auto's. Aan de Otterstraat is op eigen terrein nog plaats voor plusminus 12 auto's. De toren staat op de hoek Otterstraat-Westerdijk. Zowel de toren als de onderbouw waren in gebruik als kantoorgebouw.

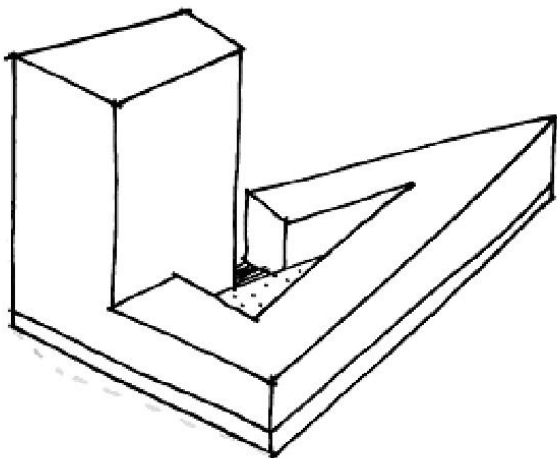


Afbeelding 2: Huidige bouwvolume

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Ruimtelijk plan

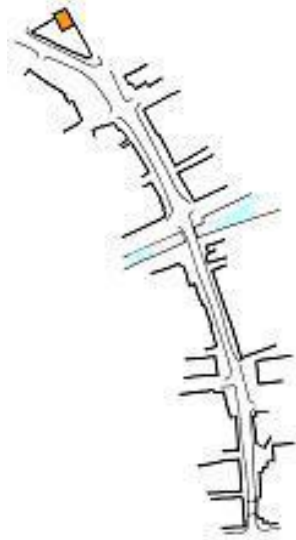
De kracht en helderheid die van het huidige gebouw uitgaan moeten behouden blijven in een nieuw gebouw. Er is sprake van een plint met los daarop een toren. Het terugbouwen van de toren is mogelijk als deze op min of meer dezelfde plek blijft staan. Hierdoor vormt ent een herkenningspunt voor verkeer vanuit het centrum over de Oudenoord. Omdat de onderbouw verhoogd wordt naar 16 m (begane grond + 4 (woon)lagen) wordt het torendeel in verhouding dikker ten opzichte van de huidige toren. Tenzij de toren aan de Westerdijk op maaiveld begint. Hierdoor ontstaat een tweedeling in het gebouw. Deze tweedeling is vanuit het plan voor Zijdebalen gewenst, hier wordt namelijk sterk gestuurd op parcelering en het verkrijgen van verticaliteit (bouwblokken worden gevormd door afzonderlijke panden). De toren en de onderbouw ontmoeten elkaar op een plek die aanleiding biedt om een fysieke geleiding toe te voegen en te koppelen aan bijvoorbeeld de entree. Hier zou een zichtrelatie met het binnenterrein (nivo + 1) gelegd moeten worden.



Afbeelding 3: Nieuw bouwvolume

Toren

De huidige toren ligt in de zichtlijn van de Oudenoord gezien vanaf de binnenstad. Bij de beweging vanuit de binnenstad naar het noorden speelt de toren een rol in de herkenning en oriëntatie van passanten. Vanuit dit gegeven is het ruimtelijk gezien niet ongewenst om bij sloop /nieuwbouw een toren terug te bouwen. Deze dient echter wel in het zicht van de as van de Oudenoord geplaatst te worden (bijvoorbeeld op de huidige locatie).



Afbeelding 5: Toren in zichtlijn Oudenoord

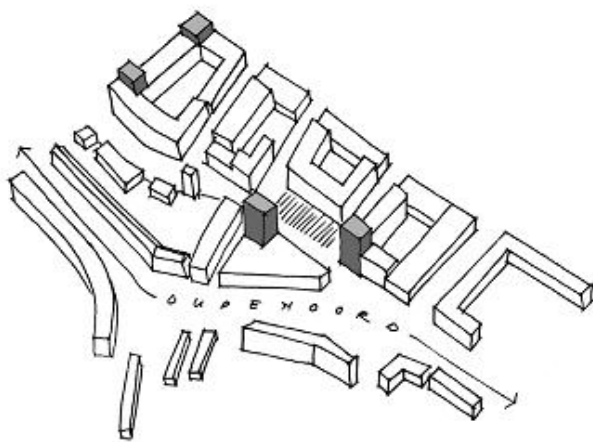
Wandvorming langs de Oudenoord

Ophoging van de onderbouw zorgt voor een betere aansluiting op, en continuïteit van de bebouwing langs de Oudenoord. De bebouwing langs de Oudenoord is overwegend 3 tot 4 lagen hoog. De 4 (kantoor-)lagen naast de locatie zijn leidend voor de maximale hoogte van de onderbouw (16m).

Relatie met Zijdebalen

In de omgeving van het complex zijn meerdere ontwikkelingen die maken dat de woonfunctie in het gebied wordt versterkt. Voor het Jongeneelterrein en het terrein van bakkerij Kamps is een structuurplan opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat beide terreinen kunnen worden herontwikkeld tot woongebied 'Zijdebalen' met een beperkt aantal overige functies. Ook voor het pand van de Metaalmarkt (Westerdijk 18) is een plan in voorbereiding waarbij het aantal woningen boven de bedrijfsruimte wordt vergroot.

Het gebouw Oudenoord 275 legt een relatie met het plan Zijdebalen. Het gebouw kent de gewenste tweedeling van onderbouw met toren en heeft een opening in de richting van het plan van Zijdebalen. Het accent van de toren en de hoogte-accnten in Zijdebalen zijn op elkaar afgestemd. De plaats van de toren geeft aan dat de Oudenoord een belangrijkste stroomweg is en de Westerdijk een secundaire ontsluitingsweg. Binnen Zijdebalen wordt een openbaar plein aangelegd. De wand van de Oudenoord 275 wordt één van de vier pleinwanden. De onderbouw van 16 meter geeft massa aan dit plein. In verband met schaduwwerking mag de toren niet breder worden dan de huidige nog te slopen toren.



Afbeelding 7: relatie Oudenoord 275 en plan Zijdebalen

Ruimtelijke uitgangspunten:

- De onderbouw wordt verhoogd tot 16m;
- De onderste laag is een verhoogde laag voor voorzieningen;
- De onderbouw krijgt een binnenterrein (m.u.v. de begane grond) in verband met de woonfunctie;
- De rooilijn aan de Otterstraat wordt verlegd, meer evenwijdig aan de weg;
- Het aanpassen van de footprint van de plint op de hoek Oudenoord – Westerdijk, waardoor een scherpe/afgeronde punt ontstaat, is mogelijk;
- Deze punt wordt architectonisch verbijzonderd (hoek Oudenoord – Westerdijk);
- De begane grond krijgt een open en levendige uitstraling;
- Er komt een geleding tussen het deel van de onderbouw en de toren aan de zijde van de Westerdijk, om de verhouding onderbouw en toren goed te krijgen;
- De toren blijft 54 meter hoog.

2.2.2 Functies

Onderbouw

Een groot deel van het Midden en Kleinbedrijf (en dan met name het kleinbedrijf, minder dan 10 werknemers) vestigt zich niet in grote kantoorgebouwen, bedrijfshallen of winkelcentra. Vanwege de bijdrage aan de leefbaarheid, levendigheid en werkgelegenheid heeft functiemenging de afgelopen jaren zowel in beleid als praktijk meer aandacht gekregen. De gemeente wil ontwikkeling van bedrijfshuisvesting faciliteren en ondersteunen. Ook is gebleken dat er nog vraag is naar sportvoorzieningen en locaties voor maatschappelijke of dienstverlening. Vanuit de gemeentelijke beleidskaders valt op te merken dat deze locatie ook geschikt zou kunnen zijn voor spraakmakende solitaire horeca. Detailhandel wordt uitgesloten op deze plek.

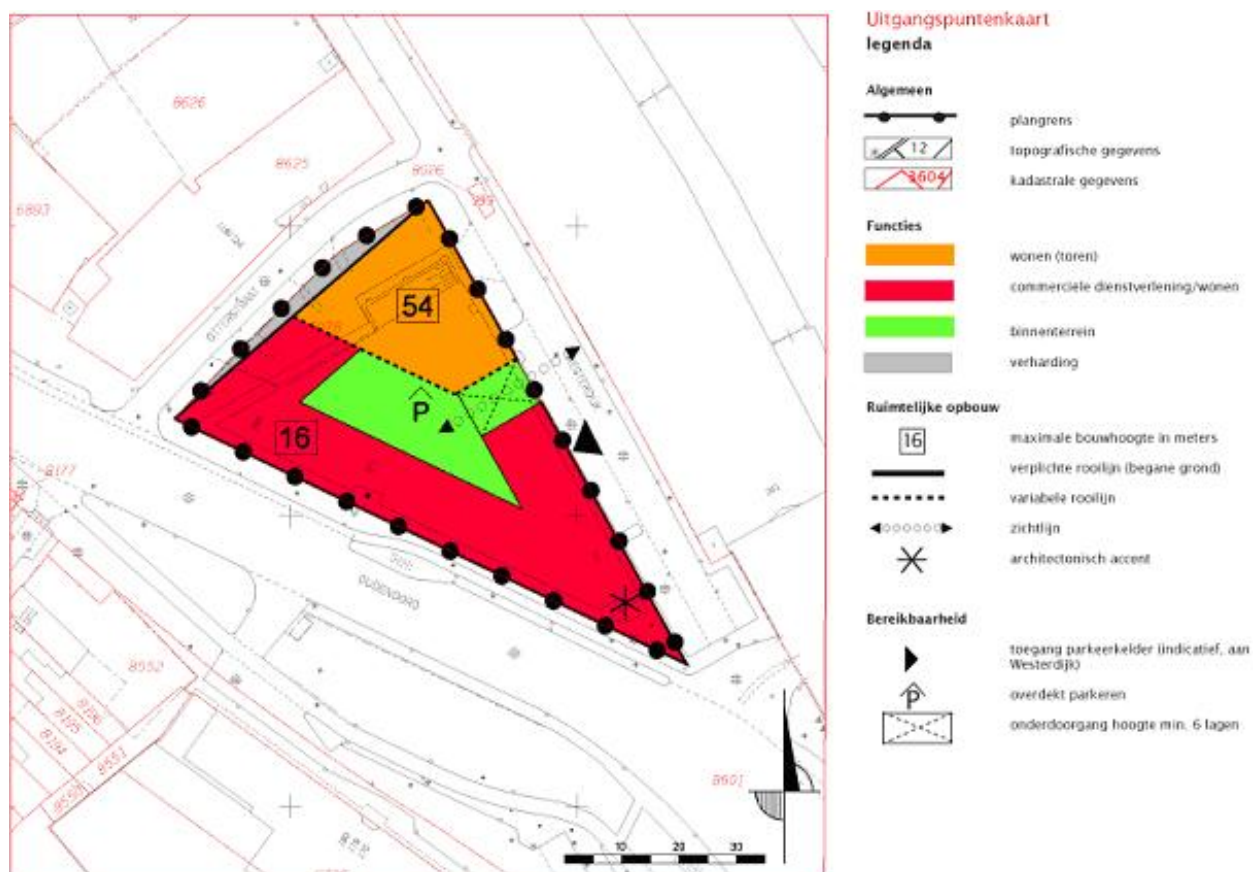
De spraakmakende horeca kan op deze locatie goed gerealiseerd worden door de functie in het gebouw zichtbaar te maken. Als de architectuur zich verbijzonderd, met name op de plek die het meest zichtbaar is (de punt op de splitsing Oudenoord–Westerdijk), geeft dat een duidelijke meerwaarde aan de functie, maar ook aan het gebouw. Passanten die uit de binnenstad komen, lezen aan het gebouw af dat er meer gebeurt dan alleen wonen.

Toegestane functies in de onderbouw. Deze voorzieningen zijn een toevoeging aan het voorzieningenniveau in de wijk:

- kantoren tot 1500 m², gedacht kan worden aan kantoren voor stichtingen, maatschappelijke of medische doeleinden;
- fitness/sportcentrum;
- dienstverlening;
- spraakmakende solitaire horeca (gewenst in de kop van het blok);
- kleinschalige bedrijfshuisvesting voor met name (door)starters in de creatieve sector (Onder de creatieve sector vallen de creatieve zakelijke dienstverlening, media en entertainment en de kunstenaars).

Onderbouw en de toren

Zowel in de onderbouw als in de toren komen woningen. Er worden circa 230 appartementen (niet op de begane grond) gerealiseerd. Deze zijn hoofdzakelijk bedoeld voor starters, waarbij het accent ligt op kleine en goedkope appartementen.



Afbeelding 4: Uitgangspuntenkaart

2.2.3 Bereikbaarheid en parkeren

De entree van de parkeergarage is aan de Westerdijk. Expeditieverkeer kan niet direct aan de Oudenoord plaatsvinden.

Er is gezocht naar een optimale oplossing voor een combinatie van parkeren op eigen terrein (parkeerkelder) en in de nieuw te bouwen parkeergarage 'Nivel' aan de Westerdijk. Aan de hand van de parkeernota van de gemeente Utrecht, 'Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht' (20 mei 2008) wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen in de kelder zijn in principe bedoeld voor de bewoners. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen is ruimte in de nieuw te bouwen parkeergarage 'Nivel' aan de Westerdijk. Een klein deel van deze parkeerplaatsen in Nivel, zijn beoogd voor het kantoor Nivel. Hier is ook dubbelgebruik mogelijk tussen parkeerplaatsen voor bewoners en kantoormedewerkers. Voor het parkeren vindt er geen onttrekking aan de openbare weg plaats, daarom hoeft er geen procedure in het kader van de Wegenwet gevoerd te worden. Voor het stallen van de fietsen wordt een inpandige fietsenstalling gerealiseerd. In de parkeerkelder en op de eerste verdieping is er ruimte voor fietsen. Voor alle woningen is er een fietsenstalling beschikbaar. De overige fietsenstallingen zijn bedoeld voor bezoekers van het fitnesscentrum, het restaurant en voor het personeel van de (kleinschalige)kantoorruimtes.

2.3 Uitvoeringsaspecten

2.3.1 Milieuaspecten

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de relevante milieuaspecten in het plangebied en de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

2.3.1.1 Geluidhinder

Kader

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. De Wet geluidhinder beschermt enkel geluidsgevoelige objecten zoals woningen, scholen, medische centra, ziekenhuizen. In het algemeen kan men stellen dat functies waar men verblijft voor wonen, zorg of onderwijs als geluidgevoelig zijn aan te merken. Naast de Wet geluidhinder heeft de gemeente geluidbeleid vastgelegd in de geluidnota 2007–2011. In het kader van de Wet milieubeheer is voor geluidsemissie van de nieuwbouw naar de omgeving het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing (Activiteitenbesluit). Voorts is de invloed van de verkeerstoename op de geluidsbelasting van de woningen van belang. Binnen de reikwijdte van deze zogenaamde indirecte hinder ten gevolge van het wegverkeer wordt deze gewoonlijk beoordeeld overeenkomstig de circulaire "geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting" van het ministerie van VROM (schrikkelcirculaire).

Geluid woningen

Nieuwe woningen zijn mogelijk indien de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om een hogere grenswaarde te verlenen. Dat is wel gebonden aan een wettelijk maximum. Het binnenniveau in geluidsgevoelige bestemming moet voldoen aan de normen.

Bij de herziening van het bestemmingsplan voor Oudenoord 275 is er sprake van het bestemmen van gronden voor geluidsgevoelige bestemmingen, namelijk woningen. Het plan ligt in de beoordelingszones van wegverkeerslawaaai (50–km wegen).

Voor het plan Oudenoord 275 is een akoestisch onderzoek gedaan om te beoordelen of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Dit geluidsonderzoek (R026195acA0.ka d.d. 24 september 2009) heeft aangetoond dat de geluidsbelasting op de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Hiervoor kan ontheffing (hogere grenswaarde) worden verleend tot de maximale grenswaarde. Om in aanmerking te komen voor een ontheffing moeten er aan het nieuwe gebouw maatregelen worden getroffen. Hiervoor is zowel de Wet geluidhinder als het gemeentelijk geluidbeleid van belang.

Het bouwplan is zo ontworpen dat het plan in aanmerking komt voor een ontheffing en voldoet aan de geluidnota. Afhankelijk van de locatie van de woningen, komt er een dove gevel (zonder te openen delen) of worden er maatregelen getroffen in de vorm van een geluidluwe gevel. Luw betekent dat de (betreffende) woningen ten minste een gevel hebben die een lager geluidsniveau heeft. Voor een aantal appartementen is daarom de deur tussen de buitenruimte en de aangrenzende verblijfsruimte in een geluidsluw geveldeel geplaatst of is een akoestisch dichte borstwering in de buitenruimte aangebracht.

De woningen dienen volgens het geluidbeleid voldoende verblijfsruimte aan de zijde van de luwe gevel te hebben. Dit geldt voor tenminste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het totale oppervlak van het verblijfsgebied.

Met de voorgestelde maatregelen levert het plan geen belemmeringen op voor het geluidsaspect. Wel dient een ontheffingsprocedure doorlopen te worden.

Geluid spoor

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een spoorweg.

Geluid bedrijven en geluidbronnen nieuwbouw

Het akoestisch onderzoek heeft twee aspecten in het kader van de Wet milieubeheer:

1. de geluidsemissie naar de omgeving vanwege de geluidbronnen in en op de nieuwbouw naar de woningen van derden;
2. de geluidsimmissie vanuit de omgeving vanwege bestaande bedrijven naar de nieuwbouwwoningen.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek (VO26195acA8.tc d.d. 19 oktober 2009, ingekomen 20 oktober 2009) uitgevoerd naar de geluidsaspecten vanwege de parkeergarage in de kelder en de technische installaties op het dak van het nieuwe gebouw. In dit onderzoek zijn ook de geluidsaspecten van de Gamma-bouwmarkt meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor de bestaande woningen in de omgeving van de planlocatie als voor de nieuwbouwwoningen in het plan, wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit en aan de voorkeursgrenswaarden voor de indirecte hinder.

Voor de fitnessruimte en het restaurant zijn de installaties nog niet bekend. Hiervoor zijn de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit maatgevend.

Er is een daarnaast geluidonderzoek gedaan naar de geluidbronnen van de Gamma. De conclusie is dat de grenswaarden niet wordt overschreden. Overigens ligt de Gamma ook op meer dan 10 meter afstand van de woningen.

Conclusie

Het geluidsaspect levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

2.3.1.2 Luchtkwaliteit

Kader

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

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

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

Plangebied

In een notitie over de luchtkwaliteit (kenmerk: V026195acB3.djs d.d. 14 oktober 2009, ingekomen d.d. 5 november 2009, als bijlage opgenomen) is op grond van de berekening van het (te verwachten) verkeer voor de huidige situatie en de toekomstige plansituatie zodanig, dat afgeleid kan worden dat het plan zal leiden tot een (geringe) verbetering van de luchtkwaliteit omdat de verkeersaantrekkende werking afneemt. Hierdoor kan, met in achtneming van artikel 5.16 lid 1 onder b sub 1 van de Wet milieubeheer, medewerking worden verleend aan het plan.

Conclusie

Vanuit de wet Luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

2.3.1.3 Bodem

Kader

Volgens de wet Bodembescherming dient bij functiewijzigingen te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De wet bepaalt dat nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dan moet de bodem direct worden gesaneerd. Het gemeentelijke beleid onderschrijft voornoemde wetsbepalingen. In de Wet bodembescherming is bovendien bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Plangebied

Voor het plan Oudenoord 275 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5740, kenmerk RO26195acA2.jwk d.d. 14 oktober 2009). Uit de conclusies van het rapport blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. Het onderzoek is akkoord en tegen de uitbreiding van de parkeerkelder bestaat geen bezwaar. Bij grondafvoer of grondwateronttrekking dient wel rekening gehouden te worden met respectievelijk gebruiksbeperkingen en een plan van aanpak of saneringsplan.

Conclusie

Vanuit de wet Bodembescherming bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

2.3.2 Externe veiligheid

Kader

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; voor bedrijven). Het Bevi (2004) beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten/bestemmingen. Risicovolle bedrijven zijn bijvoorbeeld LPG stations. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, zorginstellingen en grote winkelcentra, grote kantoren. Ook het risico met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water) hanteert de begrippen (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen en hanteert normen voor plaatsgebonden en groepsrisico.

Plangebied

Bij de Oudenoord 275 bevindt zich in de nabijheid van het plangebied geen weg, spoorweg, vaarweg of buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportmodaliteiten hebben dan ook geen consequenties voor het plangebied. Ook bevinden er zich geen bedrijven in de omgeving die veiligheidsrisico's met zich kunnen meebrengen.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

2.3.3 Bomen

Het college van B&W heeft op 4 februari 2009 de concept-Nota Bomenbeleid vastgesteld. De gemeente Utrecht wil met het bomenbeleid ervoor zorg dragen dat bomen een bijdrage leveren aan het leefkwaliteit van de stad.

Voor het bouwplan worden twee bomen gekapt. Het betreft een Hemelboom in de Otterstraat en een Linde die aan de zuidzijde van het complex staat langs de Oudenoord. Beide bomen zijn in 1960 geplant. Voor beide bomen is een velvergunning aangevraagd. Vanwege de architectuur en de lichtinval in het project is in het plan geen ruimte om beide bomen te behouden, wel wordt in de binnentuin ruimte gecreëerd voor nieuw groen.

2.3.4 Water

Kader

De watertoets is een wettelijk verankerde procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit.

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

Naast het hoogheemraadschap zijn ook de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht bevoegd gezag. De opvang van hemelwater op straten, de riolering en het kwalitatieve beheer van het meeste grondwater zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het kwantitatieve beheer van het grondwater.

Plangebied

Grondwater

De parkeerkelder zal uitgebreid worden met 181m². De wanden van deze uitbreiding worden grondwaterdicht uitgevoerd om te voorkomen dat er lekkage optreedt. Gezien de beperkte uitbreiding van de parkeerkelder wordt er geen significant negatief effect op de grondwaterstand verwacht.

Oppervlaktewater

Het dichtst bijgelegen oppervlaktewater is de Vecht, gelegen op 120m ten oosten van het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op het oppervlaktewater.

Rioleringssysteem / waterketen

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Beleid van de gemeente Utrecht is erop gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Het vuilwater (dwa) en het hemelwater (hwa) worden afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt via dit stelsel geloosd op het oppervlaktewater.

Waterberging

Een toename van verhard oppervlak betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewatersysteem. Het plangebied is op dit moment reeds bebouwd. In het bouwplan is er qua verhard oppervlak geen verandering met de bestaande situatie. Er is derhalve geen sprake van extra belasting op de waterhuishouding in het gebied.

Conclusie

Lichtveld Buis & Partners BV heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in een vroeg stadium ingelicht over dit bouwplan. Het hoogheemraadschap heeft een aantal aandachtspunten aangegeven welke zijn verwerkt in de bovenstaande waterparagraaf. Het waterschap heeft positief geadviseerd op het plan. Aangezien er geen mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks te lozen op het oppervlaktewater en of op te vangen in ondergrondse infiltratievoorzieningen, is het gescheiden aanbieden van het afvalwater (dwa en hwa) een goede oplossing.

2.3.5 Schaduw- en windhinder

Schaduw

Van de bestaande situatie en de nieuwe situatie is door Klunder Architecten een schaduwstudie verricht d.d. 25 mei 2009. Met het onderzoek is op verschillende tijdstippen de invloed van de bestaande bouw en de nieuwbouw op de beschaduwingssituatie van de omliggende kavels bestudeerd. In de beschaduwingsdiagrammen is rekening gehouden met de toekomstige geprojecteerde gebouwen van het project Zijdebalen.

Het effect dat het nieuwe woongebouw heeft op zon en schaduw naar de omgeving zal niet significant wijzigen en is zeer minimaal. Het betekent echter wel dat aangrenzende planontwikkeling (zoals Zijdebalen) met die zon/schaduw effecten rekening moet houden bij het benoemen van functies in de (semi-)openbare ruimte en geplande bestemmingen. Dit was echter niet significant anders dan in de huidige situatie.

Windhinder

Voor de mate van windhinder en windgevaar bij openbare ruimten en woningen is in de Hoogbouwvisie (13 januari 2005) windhinder als aandachtspunt opgenomen. Door Wolf Dikken adviseurs is een windhinder-onderzoek (NEN 8100:2006, R809029aaA0, d.d. 07 augustus 2009)) uitgevoerd waarbij het windklimaat in de toekomstige situatie in de directe omgeving van het plan in beeld is gebracht. Tevens is gekeken naar het windklimaat op de balkons, het binnenplein en het dakterras. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat op geen enkel meetpunt het windklimaat gevaarlijk is. Wel treedt er op het dak van de toren een beperkt risico op van windgevaar. Dit dak zal behoudens onderhoudswerkzaamheden niet in gebruik zijn. Op loopniveau rondom het plan is vooral op de hoeken windhinder aanwezig, maar de hinder blijft binnen de toegestane normen. Op het dakterras van de horeca in de kop van het gebouw is het treffen maatregelen, zoals een afgeschermd dakterras noodzakelijk om een goed verblijfsklimaat te realiseren. Dit is in overgenomen met het bouwplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen windgevaar optreedt en dat windhinder, voor zover noodzakelijk geacht, tot redelijke niveaus kan worden teruggedrongen.

Het aspect schaduw- en windhinder vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.3.6 Beleid duurzaam bouwen en energiebesparing

Kader

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. "In 2030 CO₂-neutraal" zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden 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.

Plangebied

Van de initiatiefnemer van Oudenoord 275 is gevraagd inzichtelijk te maken welke bijdrage de herontwikkeling van dit plan levert op het gebied van materiaalgebruik, energiebesparing en duurzaam bouwen. In een notitie (VO26195acB4.mhr d.d. 27 oktober 2009) is duidelijk gemaakt hoe de initiatiefnemer dit beleid wil vorm geven. Uit het beleid blijkt dat FSC hout wordt gebruikt en dat uitlogende materialen worden vermeden. De Energie Prestatie berekening sluit op 2% onder de norm. In de notitie van Lichtveld Buis & Partners BV staat dat de verhoging van de R waarden (isolerende waarden) van de schil maar 1% verbetering geeft, maar dat zal zijn voor het gebouw als totaal, incl. commerciële plint. Voor de woningen zal het iets meer zijn.

Conclusie

Het aspect duurzaam bouwen en energiebesparing vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.3.7 Flora en Fauna

Kader

De initiatiefnemer van een plan heeft een zorgplicht voor planten en dieren zoals opgelegd door de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Deze stelt dat er in ruimtelijke plannen, bij sloop, bouw en herbouw vóór het slopen, renoveren of verbouwen vastgesteld moet worden of er beschermde planten en dieren verstoord worden door de voorgenomen activiteiten. Met behulp van een "quickscan" wordt onderzocht of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn en of ze verstoord worden. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het plan in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt, waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden verkregen. De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van planten en dieren. Bij aanwezigheid van bijzonder planten of diersoorten kan door het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij ontheffing worden verleend.

Plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt niet in een ecologische hoofdstructuur. Hiermee hoeft daarom geen rekening te worden gehouden.

Voor het plangebied is door bureau Waardenburg BV een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora en Faunawetgeving (Notitie bevinding veldonderzoek d.d. 29 april 2009).

Met betrekking tot beschermde fauna wordt geen strijdigheid verwacht. Met betrekking tot broedvogels wordt geadviseerd om bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Indien dit tijdens het broedseizoen wordt gedaan, dan moet vooraf worden vastgesteld dat geen verstoring optreedt van nesten van broedvogels.

Met betrekking tot beschermde flora moet rekening gehouden worden met het voorkomen van de tongvaren. Indien de straatput en daarmee de groeiplaats van de tongvaren op de hoek van de Otterstraat en de Westerdijk in het kader van het plan wordt aangetast, dient ontheffing ex. artikel 75 van de Flora Fauna-wet te worden aangevraagd.

Conclusie

De flora- en faunawetgeving vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.3.8 Archeologie

Kader

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft aan voor welke gebieden een archeologische waarde of verwachting geldt. De gemeentelijke kaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan gedurende tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde archeologische Rijksmonumenten, gebieden met een hoge archeologische waarde, gebieden met hoge archeologische verwachting, gebieden met archeologische verwachting en gebieden zonder archeologische verwachting.

De wet eist dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Plangebied

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied de volgende informatie. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische waarde.

Conclusie

Het gemeentelijke team Cultuurhistorie heeft geadviseerd om archeologisch onderzoek laat uitvoeren in de vorm van proefsleuven. In de vergunningvoorwaarde dient opgenomen te worden dat de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek laat uitvoeren in de vorm van proefsleuven. Indien blijkt dat er sprake is van archeologische resten moeten deze worden opgegraven.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Oudenoord 275 is particulier eigendom. De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het bestemmingsplangebied. De gemeente stelt geen locatie-eisen zoals genoemd in de Wro aan de ontwikkeling van dit terrein.

Tussen de gemeente Utrecht en de ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten waarin de verdeling van de gemeentelijke- en de bovenwijkse plankosten. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor eventuele planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de bovengenoemde overeenkomst.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakresultaten

Voor deze planvorming is vooraf een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Dit plan heeft van 30 maart tot en met 8 mei 2009 voor inspraak ter inzage gelegen en kon worden gedownload. Het was voor iedereen mogelijk om binnen deze periode een inspraakreactie in te dienen. In het kader van de inspraak heeft de gemeente op 2 april 2009 een inloopavond georganiseerd. De inspraak heeft geresulteerd in een aantal reacties. De inspraakreacties zijn in een reactienota samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de inspraakreacties is onder meer duidelijkheid gegeven over het bouwvolume van het grote aantal woningen met bijbehorende verkeers- en parkeerdruk. Op 16 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders de reactienota en het aangepaste Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld.

Overleg artikel 3.1.1. Bro

Het plan Oudenoord 275 is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening naar de wettelijke overlegpartners gestuurd. Het betreft de provincie Utrecht, de inspectie van VROM en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Van deze instanties zijn geen inhoudelijke reacties ingekomen. De instanties stemden in met het plan.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Inleiding en planvorm

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

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). De SVBP2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectievere en efficiëntere dienstverlening.

4.2 Opbouw en regels

De juridische regeling bestaat uit vier 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.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Gemengd –1

Het perceel is in twee bestemmingen opgesplitst, Gemengd–1 en Gemengd–2. Gemengd –1 is gelegd op het overgrote deel van de bouwvlek. Hier zijn op de begane grond gemengde functies toegestaan, zoals kantoren, bedrijfjes, dienstverlening, sportvoorzieningen. Bij deze functies is additionele horeca toegestaan. In paragraaf 6.4 is een uitgebreide toelichting opgenomen wat onder additionele horeca wordt verstaan. Wonen is toestaan vanaf de tweede bouwlaag.

Aan de zijde van de Westerdijk is een bouwaanduiding onderdoorgang opgenomen. Dit is de onderdoorgang naar het binnenterrein. Ook is er een bouwaanduiding overbouwing opgenomen. ter plaatse mag niet op de begane grond worden gebouwd maar pas vanaf de tweede bouwlaag. Het gebouw "hangt" als het ware over de stoep.

Artikel 4 Gemengd – 2

Gemengd–2 is bedoeld voor de "punt" van het bouwvlak. In deze punt mag spraakmakende horeca (categorie B of D) zich vestigen. Ook sportvoorzieningen zijn hier mogelijk. Ook binnen Gemengd –2 is de bouwaanduiding overbouwing opgenomen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer-verblijfsgebied is gegeven aan de strook grond gelegen aan de Otterstraat. Binnen deze bestemming is een deel van de ondergrondse parkeergarage bestemd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

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

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een bouwvergunning 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 wegverkeer 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-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Dit artikel regelt ontheffingsmogelijkheden 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 ontheffing verleend kan worden. 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 procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij het gebruik maken van een ontheffing van de regels. De procedure voor wijziging of uitwerking van bestemmingen wordt sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geregeld in de wet (artikel 3.6 Wro). In het bestemmingsplan hoeft hiervoor derhalve geen aparte regeling meer voor te worden opgenomen.

De overgangs- en slotbepalingen van Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

Artikel 12 Overgangsrecht

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

4.4 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 bouwvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

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

Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder bouwvergunning 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 winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde bouwvergunning 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

Er is een apart bijlagenboek dat hoort bij dit bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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.

1.5 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.7 bebouwing:

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

1.8 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.

1.9 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak:

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

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

1.11 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.

1.12 bestaand gebruik:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 culturele voorzieningen:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt niet verstaan afhaalzaken.

1.24 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.25 gebouw:

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

1.26 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.

1.27 horeca:

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

1.28 kantoor:

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

1.29 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) 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.

1.30 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH) die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.31 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.32 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.

1.33 onderbouw:

een kelder of een souterrain.

1.34 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.

1.35 plan:

het bestemmingsplan Oudenoord 275 van de gemeente Utrecht.

1.36 prostitutie:

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

1.37 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de hoogte van een kap:

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

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd –1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd –1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. sportvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond;
- e. verkeers- en verblijfsgebied op de begane grond;
- f. additionele horeca bij de bestemmingen genoemd onder a t/m d, uitsluitend op de begane grond;
- g. wonen vanaf de tweede bouwlaag, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horecaterras' voor een horecaterras;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing', uitsluitend voor een overbouwing;
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- k. (ondergrondse) fietsenstallingen;
- l. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" voor een onderdoorgang;
- m. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing' mag uitsluitend vanaf 4 meter boven peil worden gebouwd;
- e. de onder c. genoemde bouwhoogte mag worden overschreden door schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen;
- f. de onder c. genoemde bouwhoogte mag worden overschreden door hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden overschreden.

3.2.2 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. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. 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.

3.3.2 Kantoren

De totale vloeroppervlakte aan kantoorruimte binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2, zoals genoemd in 3.1 als genoemd onder 4.1 onder a. mag niet meer bedragen dan 1500 m² bruto-vloeroppervlakte.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.3 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. lid 3.3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Gemengd – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca behorend tot categorie B en/of D van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Horeca-activiteiten;
- c. sportvoorzieningen;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. verkeers- en verblijfsgebied op de begane grond;
- f. additionele horeca bij de bestemmingen genoemd onder a., c en d van dit lid;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing', uitsluitend voor een overbouwing;
- h. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- i. (ondergrondse) fietsenstallingen;
- j. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing' mag uitsluitend vanaf 4 meter boven peil worden gebouwd;
- e. de onder c. genoemde bouwhoogte mag worden overschreden door schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen;
- f. de onder c. genoemde bouwhoogte mag worden overschreden door hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag worden overschreden.

4.2.2 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. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

De totale vloeroppervlakte aan kantoorruimte binnen de bestemmingen Gemengd –1 en Gemengd –2, zoals genoemd in 3.1 als genoemd onder 4.1 onder a. mag niet meer bedragen dan 1500 m² bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 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. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. en bij de bestemming behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

5.2 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. het onder a. gestelde geldt niet voor ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- e. Het bepaalde onder d. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder a en lid 5.2 onder c 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 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, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 - 1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 - 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 - 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 - 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 - 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 - 6. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 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 bijgebouwen 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 ontheffingsregels

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, ontheffing verlenen 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. 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;
- e. 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;

Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze;
- c. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

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

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 Oudenoord 275.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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 Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007) 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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007). De SvB '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 SvB '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 SvB '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 SvB '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 noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹. 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 milieueffecten² van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 deze ontheffing te kunnen verlenen 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 Bedrijfsactiviteiten '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 vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit	
< kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit	
> groter	p.o.	productieoppervlak	
= gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak	
cat. categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit	
e.d. en	u	uur	
dergelijke	d	dag	
kl. klasse	w	week	
n.e.g. niet elders genoemd	j	jaar	
SBI-CODE	nr	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	–	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1

40	C1	– < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	– blokverwarming	B1
41	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	– < 1 MW	B1
45	–	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	B1
5020.4	B	Autobeklederingen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen	C
5153	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	– indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen	C
5154	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1

517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	–	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	–	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	–	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	3	Caravanstalling	B1
64	–	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	–	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	–	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
73	–	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	–	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	–	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinginrichtingen	B1

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

Onderscheid café-disco

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

Cafetaria/snackbar

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

Afhaalcentra

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

Additionele horeca

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

Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar:

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

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

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

22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

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

een bedrijf of instelling waar:

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



StadsOntwikkeling



www.utrecht.nl
Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl

