

Juni 2012



Bestemmingsplan

**Hoek Paranadreef–Kaap Hoorndreef,
Overvecht**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	8
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	8
2.2	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie en planbeschrijving	12
3.1	Beschrijving van het plangebied	12
3.2	Projectbeschrijving	12
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Milieuhinder en bedrijvigheid	16
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bodemkwaliteit	18
4.6	Flora en fauna	18
4.7	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	19
4.8	Bezonnig	20
4.9	Duurzaam bouwen	20
4.10	Water	21
4.11	Archeologie	22
4.12	Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Planvorm	26
6.3	Opbouw Regels	26
6.4	Artikelsgewijze toelichting	26
6.5	Lijst van bedrijfsactiviteiten	29
6.6	Lijst van horeca-inrichtingen	29
6.7	Handhaving	30

Bijlagen (apart bijlagenboek)\	31
Bijlage 1 Planschaderisicoanalyse	
Bijlage 2 Geluidrapport	
Bijlage 3 Luchtonderzoek	
Bijlage 4 NIBM berekening	
Bijlage 5 Bodemonderzoek	
Bijlage 6 Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 7 Bezonningsstudie	
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	34
Artikel 1 Begrippen	34
Artikel 2 Wijze van meten	37
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	39
Artikel 3 Gemengd	39
Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied	40
Artikel 5 Waarde – Archeologie	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels	43
Artikel 6 Antidubbeltelbepaling	43
Artikel 7 Algemene bouwregels	43
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 11 Overige regels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 12 Overangsrecht	45
Artikel 13 Slotregel	45
Bijlagen	46
Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging	47
Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten	55

Toelichting projectbestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De verplaatsing van het politiebureau Utrecht Noord heeft een braakliggend terrein achtergelaten op de locatie Casa Parana, Hoek Paranadreef–Kaap Hoorndreef. Na de sloop van het gebouw is besloten in aansluiting op het aangrenzende terrein nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw betreft voor een deel wonen voor een bijzondere doelgroep en voor een deel wonen voor reguliere woningzoekenden, met op de begane grond ruimte voor maatschappelijke voorzieningen of kleinschalige bedrijvigheid. In april 2011 is voor de ontwikkeling een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, dat als basis heeft gediend voor de uitwerking van de woningbouwplannen.

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling op de locatie Hoek Paranadreef– Kaap Hoorndreef planologisch–juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan richt zich op het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur, zoals verwoord in het SPvE.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Om de uniformiteit van bestemmingsplannen te bevorderen is met dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Overvecht. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kaap Hoorndreef, Paranadreef en de woonwagenlocatie aan de Vuurlanddreef. De omvang van het plangebied is totaal circa 1.670 m².



Afbeelding 1: Ligging plangebied

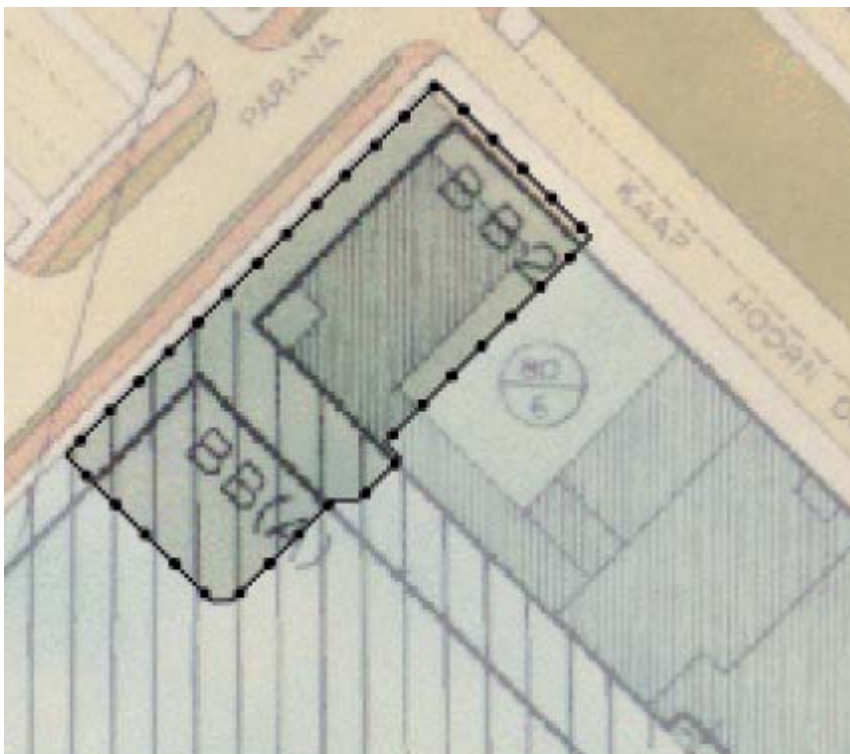
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld door raad	goedgekeurd door GS
Kaap Hoorndreef Eerste partiële herziening Overvecht	11 december 1991	7 april 1992

In het vigerende bestemmingsplan is de belangrijkste bestemming de bestemming 'openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen' (BB) van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de wijk zoals wijkgebouwen, buurthuizen, parochiehuizen, kerken, jongerencentra en de daarvoor nodige bouwwerken en parkeerplaatsen. Maximaal 80% van het terrein is te bebouwen. De hoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen. Per instelling mag een dienstwoning aanwezig zijn van maximaal 400m³.

Daarnaast is de bestemming wegverkeer vastgelegd in het vigerende plan. Gronden in deze bestemming zijn bestemd voor Wegverkeer en mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, spelen, wandelen enzovoorts. Deze gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen. De hoogte van bouwwerken, voorzover deze gebouwen zijn, mag niet meer bedragen dan drie meter en de oppervlakte niet meer dan 50m².



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende plankaart

De hoofdfunctie van de nieuwe ontwikkeling is 'Wonen' met 'Maatschappelijke voorzieningen'. Dit past niet in de nu geldende bestemming 'BB' en 'Wegverkeer'. Daarom is een wijziging van dit bestemmingsplan nodig.

Er is een actualisatie van het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand in voorbereiding. De planning van deze actualisatie sluit niet aan de op de planning van de Hoek Paranadreef–Kaap Hoorndreef, Overvecht waardoor er voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplantraject wordt doorlopen.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

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

Aangezien dit bestemmingsplan zich enkel richt op nieuwbouwwontwikkeling in een bestaand stedelijk en bebouwd gebied, is een verdere beschrijving van het rijks- en provinciaal beleid verder te globaal voor dit project.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

Voor de stad Utrecht is op 1 juli 2004 de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin. Op Overvecht is het ontwikkelingsperspectief 'De Binnentuin' van toepassing. De opgave voor het ontwikkelingsperspectief 'de Binnentuin' van Utrecht ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren. De woonfunctie domineert met een mogelijkheid van kleinschalige functiemenging. Maatvoering en wijkenmerken zijn hierbij leidend. Er is een basispakket aan voorzieningen nodig. De herstructureringsaanpak van de naoorlogse wijken omvat naast fysieke ingrepen in woningen, investeringen in voorzieningen, scholen, ruimte voor cultuur ('broedplaatsen') en een aantrekkelijke woonomgeving. Bij de uitvoering van het programma 'Utrecht Vernieuwt', dat is opgesteld voor de vijf aandachtswijken in Utrecht, zijn 'versnelling' en 'maatwerk' de sleutelwoorden.

2.2.2 Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota Utrecht van juli 2004, getiteld "De schoonheid van Utrecht", is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria. Voor het plangebied geldt een 'open' welstandsbeleidsniveau. Dat betekent dat er sprake is van een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, er ruimte is voor vernieuwing en bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

2.2.3 Woonbeleid

In de Visie Wonen 2030 en daarop volgend de Woonvisie 2009–2019 zijn kaders geschetst van het woonbeleid van de gemeente Utrecht op de lange termijn. In het Actieprogramma Wonen is de kwantitatieve woningbouwopgave geformuleerd. Uit zowel woningbehoefte-onderzoeken in het kader van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 als de woonvisies is gebleken dat nieuwbouw in de stad zich vooral moet richten op het realiseren van 'centrumstedelijke' en 'dorpsrand/landelijke' woonmilieus. Diversiteit in het aanbod is daarbij van belang, zodat het voor alle doelgroepen mogelijk is om een passende woning te vinden. De hoofdkoers is gericht op de verdere uitbouw van Utrecht als aantrekkelijke woonplaats. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan deze doelstellingen.

2.2.4 Verkeers- en vervoersbeleid

Het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Utrecht 2005–2020 (2005). Daarnaast zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt.

Het GVVP heeft als uitgangspunt dat Utrecht groeit. De mobiliteit groeit mee, maar Utrecht wil een aantrekkelijke en vitale stad blijven, waar mensen prettig kunnen wonen, recreëren, ondernemen en werken. Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren worden de economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, via een aantal verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit.

Het Wijkverkeersplan Overvecht uit 2004 legt de hoofdstructuur voor auto's in 2020 vast. Overvecht is overwegend een verblijfsgebied. De RING Utrecht, de Franciscusdreef en de Einsteindreef maken deel uit van de Hoofdstructuur auto 2020. Voor Overvecht Noord is een wijkontsluitingsweg (50 km/u) gedacht in de vorm van een ring. De Paranadreef is een onderdeel van deze ring. Het plangebied ligt aan de ring op de hoek van de Paranadreef en Kaap Hoorndreef. De wijkontsluitingsweg valt buiten deze planontwikkeling. Voorstellen voor herinrichting van het wegprofiel van deze ring worden niet beperkt door nieuwbouw op de betreffende ontwikkelingslocatie.

De parkeerbehoefte voor het bestemmingsplangebied is bepaald op grond van de parkeernormen, die zijn vastgelegd in de partiële herijking Parkeernormen 2008. Uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie, functie en woningtypologie, het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. De parkeernormen zijn gegeven met een bandbreedte teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.5 Groen en waterbeleid

Het groen- en waterbeleid is te herleiden uit het Groenstructuurplan Utrecht (2007), het Bomenbeleid Utrecht (2009) en het Waterplan Utrecht (2004). Eén van de kansrijke onderdelen voor de ontwikkeling van de groenstructuur in de stad is het versterken van het groen in de naoorlogse wijken en het versterken van verbindingen en nader ontwikkelen van groene verbindingen, ook naar het buitengebied toe. In de Visie Stedelijk Groenstructuur Utrecht 2030 is voor dit plangebied van belang dat bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur worden beschermd. De randvoorwaarde is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van groen wordt behouden of verbeterd. De bomenstructuur komt grotendeels overeen met deze stedelijke groenstructuur.

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor de periode tot 2030 zet de gemeente in op behoud en ontwikkeling van de bomenstructuur. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan geen bomenparagraaf opgenomen.

Het waterbeleid is gericht op de ontwikkeling van een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied. In Overvecht is een pilotproject 'Scheiden van waterkwaliteiten' opgestart. In 4.10 is voor dit bestemmingsplan het kader en de watertoets opgenomen.

De milieubeleidskaders die gelden voor het plangebied, worden per milieuonderdeel beschreven in Hoofdstuk 4 Onderzoek en Randvoorwaarden.

2.2.6 Archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. Om dit doel optimaal te verwezenlijken vervult de gemeentelijke archeologische dienst een actieve rol. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt afhankelijk van de archeologische waarde, danwel de archeologische verwachtingswaarde zowel naar boven als naar beneden afgeweken van de algemene vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Binnen deze gebieden gelden voor bepaalde ingrepen en activiteiten een aantal vrijstellingen. In paragraaf 4.11 is weergegeven hoe er met de archeologische waarden in het plangebied wordt omgegaan.

2.2.7 Ruimtelijke visie Overvecht 2004–2020 (2005)

De Ruimtelijke visie Overvecht 2004–2020 biedt het ruimtelijk-programmatisch kader voor alle 'fysieke' vernieuwingsplannen in de wijk. Bij de aanpak van een deelgebied of een project kunnen aan de hand van de visie randvoorwaarden en eisen worden geformuleerd waaraan de plannen moeten voldoen.

In de Ruimtelijke Visie als nadere uitwerking van de Structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het centrale deel van Overvecht, dat als Centrum Stedelijk Woonmilieu is gedefinieerd vanwege de centrale ligging en de goede bereikbaarheid. Het gaat in deze gebieden om wonen in eengezinswoningen en gestapelde woningen met voorzieningen op loopafstand. De plint van de bebouwing langs de hoofdwegen wordt gevuld met publieke functies die betekenis hebben op het schaalniveau van de wijk en de stad. Het bestemmingsplan is in lijn met de Ruimtelijke visie Overvecht.



Afbeelding 3: Uitsnede Ruimtelijke visie Overvecht 2004, het plangebied ligt in het rood aangegeven gebied

2.2.8 Wijkactieplan Overvecht

In het kader van 'Utrecht Vernieuwt' is voor de wijk Overvecht een Wijkactieplan (2007) opgesteld.

Om de effectiviteit van de stedelijke vernieuwing in Overvecht te vergroten wordt de focus van de aanpak gelegd op maatregelen die het meest cruciaal zijn voor het realiseren van een trendbreuk in Overvecht. De focus voor dit plan ligt op kinderen tot 12 jaar en hun ouders, omdat de groep kinderen tot 12 jaar als cruciaal wordt gezien voor de toekomst van de wijk. Daarnaast zet de gemeente in op de uitvoering van een integrale vernieuwingsaanpak van twee grote deelgebieden in de wijk in combinatie met een activeringsprogramma en een gerichte interventie op de leefbaarheid van kwetsbare locaties buiten die deelgebieden. Ook richt het beleid zich op meer differentiatie in het woningaanbod en meer variatie in bevolkingssamenstelling.

2.2.9 Stedenbouwkunding programma van eisen 2011

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is vastgelegd onder welke randvoorwaarden de initiatiefnemer mag bouwen. De randvoorwaarden hebben betrekking op de functie, bebouwing en openbare ruimte. Het bestemmingsplan legt vast wat in het SPvE is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en planbeschrijving

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het terrein maakt onderdeel uit van een woonbuurt in Overvecht dat recenter is gebouwd dan de meeste buurten uit de jaren 1950 en 1960. In de jaren 1980 zijn de kantoorbebouwing en de woningen rondom de Zuidpooldreef en Paranadreef gebouwd in een compacte opzet, afwijkend van de open verkaveling die kenmerkend is voor (een groot deel van) de rest van Overvecht. De bebouwing aan de rand van het buurtje heeft een hoogte van vier tot zes bouwlagen. De bebouwing aan de Carnegiedreef maakt onderdeel uit van een reeks 10-hoogflats. De binnenzijde van het buurtje, rondom de Zuidpooldreef, bestaat uit eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap en woonwagens.

Na nieuwbouw van het politiebureau op een naastgelegen terrein is de bebouwing aan de Paranadreef gesloopt. Het perceel is nu niet in gebruik en ligt braak. Het buurtje tussen Einsteindreef, Paranadreef en Carnegiedreef bestaat uit kantoren, een politiebureau, woningen en een woonwagenlocatie. Aan de overzijde van de Paranadreef zijn diverse (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig zoals ziekenhuis Sint Antonius (locatie Overvecht), zwembad De Kwakel en een gezondheidscentrum.

3.1.2 Bereikbaarheid en openbare ruimte

De locatie ligt aan de hoofdontsluitingsweg (50 km/u) van Overvecht Noord. Deze weg verbindt de verschillende buurten met elkaar. Het parkeren voor de diverse voorzieningen in de directe omgeving gebeurt zowel op eigen terrein als in openbaar gebied. Het terrein ligt momenteel braak, is niet in gebruik en is vrij toegankelijk. Er staan geen bomen in het plangebied.

3.2 Projectbeschrijving

3.2.1 Programma

Woningen

De hoofdfunctie voor de locatie is wonen. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn daarnaast mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen die in principe gerelateerd zijn aan de bovenliggende woningen. Deze woonwerkvoorziening biedt reguliere en kwetsbare woningzoekenden van binnen en buiten de wijk Overvecht een thuis. Er worden circa 42 wooneenheden gerealiseerd: kamers van 12 tot 28 m² en appartementen van 45 en 60 m². De kwetsbare bewoners zullen van kort en middellang tot langdurig begeleid worden. Daarnaast is er plaats voor circa 24 reguliere woningzoekenden die een ondersteunende bijdrage willen leveren aan het woonklimaat. Naar verwachting zullen de zogenoemde 'dragende bewoners' er langdurig blijven wonen. Zo kan het woonwerkproject fungeren als een centrum voor de buurt en levert het een positieve bijdrage aan de wijk.

Voorzieningen

Commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen zijn op de begane grond en eerste verdieping mogelijk, bij voorkeur gekoppeld aan de hoofdfunctie. Dat is in dit geval de woonwerkvoorziening. Zelfstandige detailhandel is uitdrukkelijk niet gewenst. Het huidige voorstel van vestiging van fietsenreparatie voldoet aan de voorwaarden (koppeling aan de hoofdfunctie) aangezien het personeel in hetzelfde gebouw woont. Voor de overige niet-detailhandelsfuncties (restaurant/catering) is dit laatste geen vereiste. Ten aanzien van horeca is enkel horeca in categorie D uit de Lijst Horeca-activiteiten (o.a. restaurant, bistro, lunchroom, ijssalon) mogelijk. Café of disco is niet toegestaan. De toegelaten (en voorgestelde) functies passen binnen het centrum-stedelijk woonmilieu, zoals dat in de Ruimtelijke Visie Overvecht is aangegeven.

3.2.2 Stedenbouwkundig plan

De rand van het buurtje heeft een hoogte variërend van vier tot zes bouwlagen, afgezien van de 10-hoogflat. De nieuwbouw sluit bij deze gemiddelde hoogte aan. Dat betekent voor deze locatie een maximale hoogte van vijf bouwlagen. Dit sluit goed aan op de aangrenzende galerijwoningen van vier bouwlagen.

Doordat de rooilijn uit het vigerende bestemmingsplan is aangehouden voegt de nieuwbouw zich vanzelfsprekend toe in de rand van het bestaande buurtje. Deze rooilijn ligt in het verlengde van de aangrenzende woningen langs de Paranadreef.

De ligging aan de ringweg vraagt om een gebouw dat zich duidelijk naar de weg toe presenteert. De kop van het gebouw op de hoek Paranadreef/Kaap Hoorndreef is daarbij essentieel. De zichtbaarheid van de entree van het politiebureau is in het ontwerp meegenomen.

De richting van de bebouwing sluit aan bij de bebouwingsrichting van Overvecht. De bouwhoogte betreft 5 bouwlagen. Er is sprake van een eenduidig bouwvolume, het gebouw presenteert zich als één gebouw. De naar de weg gerichte zijden oriënteren zich nadrukkelijk naar buiten toe. Zowel in het geval van woningen als voorzieningen op begane grond zijn zoveel mogelijk gebruiksruidten op de straat georiënteerd.

De entrees tot het gebouw is duidelijk zichtbaar aan de Paranadreef. Er is voldoende afstand gehouden ten aanzien van aangrenzende bebouwing, omwille van bereikbaarheid, zichtbaarheid en privacy.



Afbeelding 4: Impressie toekomstige situatie

3.2.3 Openbare ruimte en groen

De aansluiting van gebouw op openbare ruimte heeft een stedelijk karakter. Dat betekent uitdrukkelijk geen groene voorruimte.

In het plan is rekening gehouden met de inzameling van afval door middel van ondergrondse containers. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de notitie 'Prioritering Inzamelvoorzieningen na nieuwbouw en renovatie' en 'Criteria plaatsing ondergrondse voorzieningen Utrecht en Leidsche Rijn'.

3.2.4 Verkeer en parkeren

De Paranadreef is in het wijkverkeersplan aangemerkt als wijkontsluitingsweg (50 km/u).

Met betrekking tot het parkeren zijn de parkeernormen uit de nota Partiele Herijking Parkeernormen Utrecht uit 2008 van toepassing. Parkeernormen verschillen per functie en kunnen worden berekend per 1.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) of per eenheid. Overvecht valt in de stedelijke zone "Schil". Voor de functies die in dit bouwplan zijn voorzien, zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen van toepassing:

Functie	Norm	Aantal	Parkeerplaatsen
Wooneenheden begeleid wonen	0,3	42	13
Woningen tot 40 m ²	0,7	11	8
Woningen 40 m ² – 90m ²	1,3	13	17
Overige functies	1 pp/100 m ²	1275 m ²	13
Totaal			51

In principe moet in Utrecht bij bouwplannen het parkeren op eigen terrein afgewikkeld worden. In Overvecht is het echter gebruikelijk eerst te kijken of er geen ongebruikte parkeerruimte in het openbaar gebied ligt. Dat is in de directe omgeving van deze ontwikkeling het geval. Zowel aan de Patagoniëdreef als aan de Kaap Hoorndreef is er uitwisseling mogelijk. Overdag, als de aanvullende functies bezoekers trekken, is een groot deel van parkeerplaatsen aan de Patagoniëdreef en de Kaap Hoorndreef vrij. De benodigde parkeerruimte voor deze functie kan dan ook gevonden worden binnen het aanwezige openbaar gebied. Indien de wooneenheden voor begeleid wonen, mogelijk in de toekomst worden omgezet naar reguliere woningen dan dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheden.

Er dient rekening te worden gehouden met voldoende voorzieningen voor het stallen van fietsen in en voor het gebouw.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Geluidhinder

Kader

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. Hiervoor kent de wet de kwalificatie 'geluidsgevoelige bestemmingen'. In het bouwplan Casa Parana valt hieronder de woonfunctie, gepland op de verdiepingen 1 t/m 5.

Plangebied

Voor deze ontwikkeling een geluidsonderzoek uitgevoerd, zie 'Akoestisch onderzoek Casa Parana te Utrecht Overvecht', adviesburo Nieman BV, 30 november 2011, rapportnummer W0100009aaA2.gde. De relevante geluidsbron is hier het verkeer op de omliggende wegen. Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Paranadreef, Kaap Hoorndreef, Vuurlanddreef en de Einsteindreef. De Vuurlanddreef wordt alleen gebruikt voor het bestemmingsverkeer voor de ca. 8 woonwagenstandplaatsen. De Einsteindreef, op ca. 100m afstand, wordt afdoende afgeschermd door hoge gebouwen. Beide wegen veroorzaken zodoende geen geluidsbelasting die van betekenis is voor het plangebied en zijn daarom in het geluidsonderzoek niet meegenomen. Voor een zo precies mogelijke berekening van de geluidsbelasting zijn verkeerstellingen uitgevoerd.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat door het wegverkeer op de Paranadreef en de Kaap Hoorndreef, drie gevels en een klein deel van de 4e gevel geluidsbelast zijn. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 59 dB ten gevolge van de Paranadreef. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Kaap Hoorndreef bedraagt 53dB. alle geluidsbelastingen liggen onder de maximale ontheffingswaarde van 63dB voor binnenstedelijke locaties.

Reduceren van de geluidsbelasting

De enige maatregel die in deze situatie toepasbaar is is het toepassen van geluidsreducerend wegdek. Met het toepassen van Twinlay-M op de Paranadreef zal de geluidsbelasting op de noordwestgevel met 3dB afnemen. Gezien het resultaat en de extra kosten die deze maatregel met zich meebrengt is het niet waarschijnlijk dat deze zal worden toegepast. Daarom zullen hogere waarden moeten worden aangevraagd.

Hogere waarden

Omdat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet effectief is zullen er hogere waarden worden aangevraagd. De ontheffingsgrondslag voor dit project betreft het opvullen van een open gat in de bebouwing.

In het huidige ontwerp, waarbij er 19 balkons voorzien zijn die aande straatzijde worden afgeschermd door een 1,8 meter hoog scherm, wordt er voldaan aan de voorwaarde van een geluidluwe gevel, die de gemeente Utrecht stelt bij het verlenen van de hogere waarden. De onderzijde van het balkondakje dient absorberend te worden uitgevoerd met houtwolcementplaten of gelijkwaardig materiaal. Ook is 50% van de eenkamer appartementen gelegen aan de geluidluwe zijde van het gebouw. Daarmee is in het ontwerp voldaan aan de eisen die gemeente stelt in haar beleid voor het verlenen van hogere waarden.

Conclusie

Mits uitgevoerd met bovengenoemde geluidsafscherming en een ontheffing hogere waarden is toegekend, voldoet het bouwplan aan de Wet geluidhinder en het lokale geluidbeleid zoals weergegeven in de Geluidnota Utrecht.

4.2 Milieuhinder en bedrijvigheid

Kader

Er wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar er dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving. Het kan gaan om de mogelijke hinder van een nieuw te vestigen bedrijf op bestaande woningen zowel als om nieuwe woningen naast een bestaand bedrijf.

Plangebied en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de hinderzone van bedrijven. De bedrijven die in de plint mogelijk zijn, passen in een centrumstedelijke omgeving en vallen maximaal in milieuhindercategorie B1 van de lijst bedrijven functiemenging. De aanwezigheid van aangebouwde woningen is daarmee geen probleem, het plangebied is aangewezen als functiemengingsgebied.

4.3 Externe veiligheid

Kader

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

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

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

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

Plansituatie en conclusie

Het plan ligt niet binnen de invloedszone van een inrichting of transportroute met een risico voor de externe veiligheid. Externe veiligheid speelt dan ook geen rol in de inpassing van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Artikel 5.16 Wet milieubeheer geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien:

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

Plansituatie

Het project bestaat uit circa 42 wooneenheden voor begeleid wonen en 24 woningen voor reguliere woningzoekenden, met voorzieningen op de begane grond en eerste verdieping (commerciële functies, zoals winkels en horeca). Er is sprake van 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een dergelijke ontwikkeling valt niet rechtstreeks onder de in de Regeling NIBM genoemde lijst met categorieën van gevallen.

Het luchtonderzoek voor het project Casa Parana berekent de maximale bijdrage van de planontwikkeling aan de lokale luchtkwaliteit. Op basis van CROW publicatie 275 is de verkeersaantrekkende werking van het plan bepaald op een toename van circa 1500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de nabijheid van het project, binnen 1 km vanaf de grens van de locatie, bevinden zich 2 ontwikkelingen die gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en waarmee op grond van de anticumulatiebepaling uit het Besluit NIBM rekening moet worden gehouden. Hiervan leidt alleen de ontwikkeling ROC Amazonedreef tot aanvullende verkeersbewegingen (circa 180 mvt/etm.). Op basis van de uitgevoerde NIBM berekening waarvan de resultaten zijn opgenomen in de bijlage, wordt aangetoond dat de ontwikkeling Casa Parana plus ontwikkeling ROC Amazonedreef (meegenomen in verband met de anticumulatieregeling) NIBM bijdraagt. Tevens blijkt uit de berekening dat er in de directe nabijheid van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden.

Conclusie

Het plan omvat geen functies met een verhoogde gevoeligheid voor een onvoldoende luchtkwaliteit. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen 50m van een drukke gemeentelijke weg, en ligt daarbij niet in een zone waar de luchtkwaliteit onvoldoende zou kunnen zijn. Tevens blijkt uit de berekening dat er in de directe nabijheid van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden.

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

4.5 Bodemkwaliteit

Kader

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

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen. Als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd;
- Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er sprake is van milieuhygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief;
- Nieuwbouw op ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen;
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Plansituatie

Voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie 'Verkennd bodemonderzoek Parandreef 259 te Utrecht', adviesburo Geofox-Lexmond, augustus 2011). Uit dit onderzoek blijken geen aanwijzingen dat op het terrein bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Vermoedelijk was op het terrein een sloot aanwezig, die enkele tientallen jaren geleden gedempt is. Brandstoftanks zijn niet aanwezig of aanwezig geweest. Op het naastgelegen perceel, waar het nieuwe politiebureau is gebouwd, heeft in 1998 bodemonderzoek plaatsgevonden, waarbij lichte verontreinigingen zijn aangetoond aan PAK en minerale olie in de toplaag. In het nu uitgevoerde onderzoek zijn eveneens lichte verontreinigingen met PAK, kwik, lood, nikkel en PCB aangetroffen. Ook in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met barium en dichloormethaan.

De bodemkwaliteit levert geen risico op voor de gezondheid of het milieu en is geschikt voor het beoogde gebruik. Gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen moet rekening worden gehouden met extra kosten voor het eventueel afvoeren van grond. Aanvullend grondonderzoek moet hiervoor de nodige informatie geven.

In de nabijheid van het terrein zijn (diepere) grondwaterverontreinigingen aanwezig (Lauwerecht, Talmalaan). Als er voor de nieuwbouw grondwater wordt onttrokken, moet worden onderzocht of deze verontreinigingen zich bevinden in de invloedssfeer van de onttrekking. Als dit het geval is moet een saneringsplan worden opgesteld, met voldoende maatregelen om te voorkomen dat deze verontreinigingen zich verplaatsen.

Conclusie

Met in achtneming van bovenstaande voorwaarden vormt de bodem geen belemmering voor het plan.

4.6 Flora en fauna

Kader

De Flora- en faunawet beschermt middels een aantal verbodsbepalingen en de Zorgplicht de in het wild voorkomende planten en dieren in Nederland. Een initiatiefnemer dient bij planontwikkeling aan te tonen dat geen negatieve effecten optreden op beschermde planten en dieren. Bovendien dient men zorgvuldig met alle, ook de niet beschermde, planten en dieren om te gaan. Indien dat niet het geval is, dienen maatregelen getroffen te worden om negatieve effecten of overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

De Flora- en faunawet onderscheidt de beschermde soorten in verschillende beschermingscategorieën. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten (tabel 1) geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en beheer en onderhoud. Soorten van Tabel 2 zijn zwaarder beschermd, voor deze soorten kan ontheffing worden verkregen indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Ontheffing op grond van het belang ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is niet mogelijk voor soorten van Tabel 3, die zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat overtreding van verbodsbepalingen voorkomen dient te worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Het bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is het ministerie van ELI.

Plansituatie

De natuurwaarden in het plangebied zijn onderzocht door middel van bronnenonderzoek en een veldinspectie, zie 'Flora- en faunaonderzoek Paranadreef 259 te Utrecht', adviesburo Geofox-Lexmond, augustus 2011.

Groenstructuurplan Utrecht

Het plangebied maakt geen deel uit van de bestaande of geplande groenstructuur Utrecht, of een van de bestaande of geplande verbindingzones.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in of in de buurt van beschermde natuurgebieden, die deel uitmaken van Nature 2000 of de EHS en beschermd zijn onder de Natuurbeschermingswet of anderszins.

Soortbescherming

Op het terrein zijn alleen enkele algemene insectensoorten en plantensoorten aangetroffen. Algemene vogelsoorten, zoogdieren zoals mol en veldmuis, en de amfibiesoorten gewone pad en rugstreeppad kunnen gebruik maken van het terrein. Hiervan zijn vogelsoorten en de rugstreeppad beschermd, onder tabel 3 van de Flora- en faunawet (strikt beschermde soort).

De vereiste bescherming van deze soorten moet als volgt worden voorkomen:

1. Verstoring van broedvogels door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, dat betekent niet in de periode 15 maart tot 15 juli.
2. Mogelijke verstoring van rugstreeppadden door te zorgen dat er in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) geen open water of poelen in het gebied aanwezig zijn.

Het dichtstbijgelegen groengebied is een plantsoen (gazon met enkele bomen) aan de overkant van de Kaap Hoorndreef. Daarnaast zijn er een aantal groenzones langs de Einsteindreef, Carnegiedreef en bij de Amazonedreef. Deze ligt op circa 80 meter afstand van het plangebied.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde maatregelen vormt de Flora en Faunawet geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter ook initiatieven die onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. vallen dienen kritisch bekeken te worden of deze belangrijke nadelige milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Plangebied

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan de eisen uit het Besluit m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen MER te worden opgesteld.

4.8 Bezonning

Er is voor de nieuwe situatie een bezonningsstudie gedaan. Dit is de bezonningsstudie WWV Parana, d.d. 16 augustus 2011 van Dick van Gameren architecten. In de bezonningsstudie is op verschillende tijdstippen op maatgevende dagen het effect van de beoogde nieuwbouw op de bezonning van de omliggende percelen in beeld gebracht.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat het effect van de nieuwe bebouwing op de zonlichttoetreding in de omgeving gering is. Op enkele plekken en gebouwen in de directe omgeving van het plangebied er gedurende kortere tijd een vermindering van de zonlichttoetreding mogelijk. De gevolgen voor de zonlichttoetreding zijn echter van dien aard dat dit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.9 Duurzaam bouwen

De gemeente heeft beleid vastgesteld voor duurzaam bouwen en moedigt ook andere partijen aan om hun bijdrage te leveren. Energie is daarbij de grootste uitdaging. De ambitie van de gemeente is een CO₂ - neutraal Utrecht in 2030. Nieuwbouw moet vanuit die ambitie energieneutraal zijn, of in ieder geval daarvoor geschikt. De benodigde aanvangsinvesteringen is dankzij de besparing op de energiekosten op termijn rendabel. Naast een lage energierekening levert dit gebruikers een zeer comfortabel gebouw op.

Aansluiting op stadsverwarming is in Overvecht uitgangspunt voor een energiezuinige voorziening. Een energetisch uitstekend presterende bouwschil is daarvan de basis. Voor het halen van een hoge energieprestatie is een aanvulling met zonnepanelen op termijn gewenst. Het platte dak van het bouwplan is daar geschikt voor.

Van belang is daarnaast de toepassing van duurzame bouwmaterialen. Dat betekent in ieder geval het volgen van de afspraken tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties in het kader van de Integrale Woning Kwaliteit: het vermijden van uitlogende milieuverontreinigende materialen (lood, koper, zink) en het uitsluitend toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC keurmerk).

4.10 Water

Kader

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

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan 2009-2015, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet, etc;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Provinciaal Waterplan Utrecht 2010-2015, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan 2007-2010;
- Waterschapsbeleid: Europese Kaderrichtlijn Water, 'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015, Waterstructuurvisie (2002), Keur 2009.

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

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

Het HDSR heeft voor de periode 2009-2015 een waterbeheerplan vastgesteld: "Water voorop." Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan is omschreven hoe het HDSR zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

Plangebied

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem.

In 2007 is het politiebureau gesloopt. In vergelijking met de oude situatie is er sprake van geringe toename van het verhard oppervlak. Dit heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.

Oppervlakte water

In of nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Afvalwater

Het vuilwater (verplicht) en het hemelwater (geen alternatieven) dienen op de gemengde riolering te worden aangesloten, er is namelijk geen gescheiden riolering en/ of geen oppervlaktewater in de nabije omgeving aanwezig. Het vuil- en hemelwater dient wel gescheiden te worden aangeboden conform de eisen van de gemeente Utrecht, hiervoor dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente.

Verhandingen graag uitvoeren met waterpasserende stenen, voorzien van hoogliggende kolken met aansluiting op het gemengd stelsel (overloop bij extreme neerslag). De bodem in Overvecht is circa 1 meter opgehoogd met zand en over het algemeen goed infiltrerbaar.

Aanleghoogte

Het HDSR adviseert om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en –schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

4.11 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde – Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde– archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

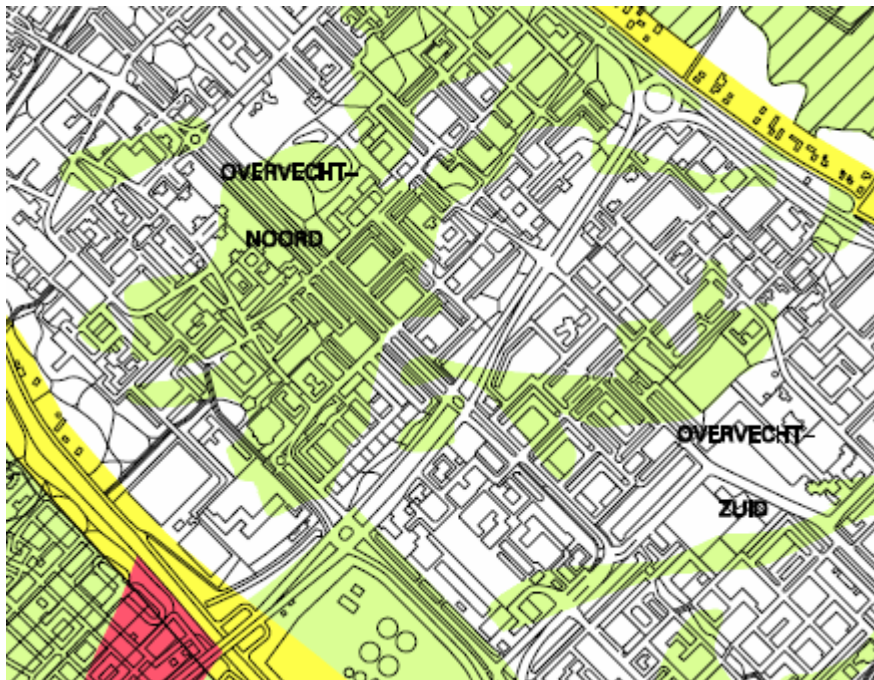
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is gebaseerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch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

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

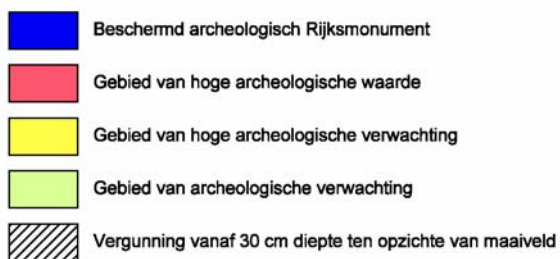
Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch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

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Paranadreef 259 bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met een archeologische verwachting. Dit betekent dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm de initiatiefnemer dient vast te laten stellen of er sprake is van archeologische waarden. Dit kan in eerste instantie dmv een bureau en archeologisch vooronderzoek. Indien sprake is van archeologische waarden dienen deze te worden opgegraven. Indien er geen sprake is van archeologische waarden wordt het plangebied archeologisch vrijgegeven door middel van een selectiebesluit.



Afbeelding 5: Uitsnede Archeologische waardenkaart



Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, team Erfgoed 030-2863990 te worden gedaan.

4.12 Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een Klic-melding gedaan. Hieruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving een aantal kabels en leidingen aanwezig is. Er liggen echter geen hoofdkabels en -leidingen in het plangebied die planologisch relevant zijn.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Utrecht en Portaal Vastgoed Ontwikkeling zullen een Ontwikkelingsovereenkomst sluiten betreffende het bovengenoemde plangebied. De Ontwikkelingsovereenkomst zal worden uitgewerkt in een uitgifteovereenkomst. De Ontwikkelingsovereenkomst zal worden beschouwd als een anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, waarmee het gemeentelijke kostenverhaal wordt afgewikkeld.

In de Ontwikkelingsovereenkomst zullen de gemeente Utrecht en Portaal Vastgoed Ontwikkeling tevens een regeling treffen over de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). Portaal Vastgoed Ontwikkeling zal jegens de gemeente Utrecht garant staan voor de eventuele planschadeclaims van derden.

Omdat het gemeentelijke kostenverhaal in de Ontwikkelingsovereenkomst zal worden geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet vooralsnog niet vereist.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan is getoetst aan de vraag of er met dit plan aspecten aan de orde zijn die relevant zijn voor de nationale belangen die de VROM-inspectie behartigt. Bij brief van de minister van VROM van 26 mei 2009 van geeft VROM aan dat geen nationale belangen in het geding zijn omdat geen nationale belangen aan de orde zijn. Er is daarom geen aanleiding om nader vooroverleg te voeren.

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

Op 29 februari 2012 is een positief wateradvies ontvangen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het plan aan de belangrijkste voorwaarde, het "stand-still beginsel", wordt voldaan. In het kort gaat het erom dat verhardingen worden uitgevoerd met waterpaserende stenen. In het advies zijn daarnaast twee opmerkingen gemaakt op de toelichting van het bestemmingsplan. Zij verzochten tot een toevoeging in het beleidskader en een beschrijving aangaande het nieuw waterbeheerplan en een beschrijving van. Het advies is verwerkt in paragraaf 4.10 Water

5.2.2 Inspraakresultaten

Op 20 januari 2011 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het kader van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Naar aanleiding hiervan hebben 14 omwonenden een schriftelijke reactie gegeven, hierin werden met name suggesties gegeven voor de invulling van de plint van het gebouw. Er is door een ruime meerderheid positief gereageerd op het plan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

6.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Hoel Paranadreef– Kaap Hoorndreef, Overvecht kenmerkt zich door een gedetailleerde bestemmingsregeling: dit biedt voldoende ruimte voor het nieuwe gebouw (flexibiliteit), maar het geeft tegelijkertijd zekerheid over de maximale omvang. Op de verbeelding is de bestemming direct af te lezen, waarbij informatie wordt gegeven over de in acht te nemen maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

6.3 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

6.4 Artikelsgewijze toelichting

6.4.1 Inleidende regels

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

Het eerste hoofdstuk bevat de 'inleidende regels'. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie is in Artikel 1 Begrippen een aantal in de regels gehanteerde begrippen beschreven. In Artikel 2 Wijze van meten is vastgelegd op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maten moeten worden gemeten.

6.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming maakt diverse functies mogelijk. De hoofdfunctie in het gebied is wonen. Daarnaast is er op de begane grond en de eerste verdieping ruimte voor de vestiging van voorzieningen. In de functie maatschappelijk is tevens ondergeschikte detailhandel toegestaan. In geval van medische en paramedische voorzieningen is het toegestaan om bijvoorbeeld kleine hulpmiddelen te verkopen. Ook is de ondergeschikte detailhandel toegestaan in de functie bedrijven (het gaat dan om bedrijven die vallen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging'). Bij een fietswerkplaats is het toegestaan om bijvoorbeeld kleine onderdelen te verkopen. Ten aanzien van horeca is enkel horeca in categorie D uit de Lijst Horeca-activiteiten (o.a. restaurant, bistro, lunchroom, ijssalon) mogelijk. Café of disco is niet toegestaan.

Binnen deze bestemming kan ook een entree voor het naast het plangebied gelegen politiebureau worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Voor het gebied rondom het bouwvlak is de bestemming Verkeer– Verblijfsgebied opgenomen, zodat het kan aansluiten op het openbaar gebied. De ruimte kan worden gebruikt voor de verbreding van het aanwezige voetpad.

Artikel 5 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.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 8 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.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbeplating en strafbeplating geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld.

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbepaling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de afwijkingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een afwijkingsmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels. 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 Overige regels

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

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

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 13 Slotregel

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

Prostitutie

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

6.5 Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

6.6 Lijst van horeca-inrichtingen

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

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

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

6.7 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Hoe wordt gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Bijlagen

(apart bijlagenboek)

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Planschaderisicoanalyse
Bijlage 2	Geluidrapport
Bijlage 3	Luchtonderzoek
Bijlage 4	NIBM berekening
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 7	Bezonningsstudie

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 archeologische waarde:

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

1.3 bebouwing:

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

1.4 bebouwingspercentage:

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

1.5 bedrijf:

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

1.6 besluit Hogere waarde:

besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.7 bestaand bouwwerk:

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

1.8 bestaand gebruik:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsplan:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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.

1.16 brutovloeroppervlak:

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

1.17 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 worden niet verstaan afhaalzaken.

1.18 dienstverlening:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 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.

1.21 horeca:

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

1.22 Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

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

1.23 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten 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.

1.24 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Hieronder wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval verstaan een woon-werkvoorziening.

1.25 nutsvoorzieningen:

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

1.26 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.

1.27 plan:

het bestemmingsplan Hoek Paranadreef-Kaap Hoorndreef, Overvecht van de gemeente Utrecht.

1.28 seksinrichting:

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

1.29 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.30 voorgevel:

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

1.31 voorgevelrooilijn:

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

1.32 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.33 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een kap:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf;
- b. maatschappelijke voorzieningen, inclusief hieraan gerelateerde ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- c. dienstverlening uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- d. horeca type D van de bij dit bestemmingsplan horende Lijst van Horeca-inrichtingen, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- e. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging', inclusief hieraan gerelateerde ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- 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. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van de realisatie van liftopbouwen, dakopgangen en installaties tot een maximale bouwhoogte van 20 meter.

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. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt,
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.3 Specifieke gebruiksregels onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging;

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en lid 4.2.1 onder b voor:

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 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 6 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 7 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 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
- c. voor het bouwen van gebouwen geldt de eis dat per gebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 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 9 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de 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 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoek Paranadreef–Kaap Hoorndreef, Overvecht.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven "functiemenging"

Algemeen

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

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

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

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

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

Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	10, 11	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2

18	14	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	–	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	58	–	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	–	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	B1
26	23	–	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	–	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	–	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1

33	26, 32, 33	–	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
36	31	–	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	–	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	B1
41	36	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	–	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	B1
50	45, 47	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C

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

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

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 brancheervaging 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.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
A	discotheek bar–dancing zaalverhuur/partycentra 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 koffie–/theehuis ijssalon	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. 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. 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.

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.

