

[illegible]

Maart 2013





# **Bestemmingsplan Stadsstrand, Oog in Al**

# Inhoudsopgave

|                    |                                                            |           |
|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                           | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                                                 | 5         |
| 1.2                | Doelstelling                                               | 5         |
| 1.3                | Ligging en begrenzing plangebied                           | 5         |
| 1.4                | Vigerende bestemmingsplannen                               | 6         |
| 1.5                | Leeswijzer                                                 | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Relevante beleidskaders</b>                             | <b>7</b>  |
| 2.1                | Rijks-, provinciaal en regionaal beleid                    | 7         |
| 2.2                | Gemeentelijk beleid                                        | 7         |
| 2.3                | Conclusie                                                  | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Bestaande situatie en planbeschrijving</b>              | <b>10</b> |
| 3.1                | Beschrijving van het plangebied                            | 10        |
| 3.2                | Planbeschrijving                                           | 11        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden</b>                        | <b>13</b> |
| 4.1                | Geluidhinder                                               | 13        |
| 4.2                | Milieuhinder en bedrijvigheid                              | 13        |
| 4.3                | Geluidsemissie van de geplande ontwikkeling op de omgeving | 13        |
| 4.4                | Externe veiligheid                                         | 14        |
| 4.5                | Luchtkwaliteit                                             | 15        |
| 4.6                | Bodemkwaliteit                                             | 16        |
| 4.7                | Flora en fauna                                             | 17        |
| 4.8                | Duurzaamheid                                               | 19        |
| 4.9                | Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling | 20        |
| 4.10               | Water                                                      | 20        |
| 4.11               | Archeologie                                                | 21        |
| 4.12               | Kabels en leidingen                                        | 22        |
| 4.13               | Conclusie milieuaspecten en gezondheid                     | 22        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                     | <b>23</b> |
| 5.1                | Economische uitvoerbaarheid                                | 23        |
| 5.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                           | 23        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Juridische planopzet</b>                                | <b>25</b> |
| 6.1                | Inleiding                                                  | 25        |
| 6.2                | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht                     | 25        |
| 6.3                | Planvorm                                                   | 25        |
| 6.4                | Opbouw regels                                              | 25        |

|     |                               |    |
|-----|-------------------------------|----|
| 6.5 | Artikelsgewijze toelichting   | 26 |
| 6.6 | Lijst van horeca-inrichtingen | 29 |
| 6.7 | Handhaving                    | 29 |

## Bijlagen bij de toelichting (apart bijlagenboek) 31

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Ecocheck Stadsstrand Oog in Al in pdf       |
| Bijlage 2 | Het akoestisch onderzoek Stadsstrand in pdf |
| Bijlage 3 | Motie Stadsstrand                           |
| Bijlage 4 | Nota van Inspraak                           |

## REGELS

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels 33

|           |                 |    |
|-----------|-----------------|----|
| Artikel 1 | Begrippen       | 33 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 37 |

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 38

|           |                           |    |
|-----------|---------------------------|----|
| Artikel 3 | Groen                     | 38 |
| Artikel 4 | Horeca                    | 38 |
| Artikel 5 | Leidingen                 | 39 |
| Artikel 6 | Verkeer – Verblijfsgebied | 40 |
| Artikel 7 | Waterstaat – Waterkering  | 40 |

### Hoofdstuk 3 Algemene regels 42

|            |                           |    |
|------------|---------------------------|----|
| Artikel 8  | Anti-dubbeltelregel       | 42 |
| Artikel 9  | Algemene bouwregels       | 42 |
| Artikel 10 | Algemene gebruiksregels   | 42 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 43 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 43 |

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 44

|            |                |    |
|------------|----------------|----|
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 44 |
| Artikel 14 | Slotregel      | 44 |

### Bijlagen 45

|           |                               |    |
|-----------|-------------------------------|----|
| Bijlage 1 | Lijst van Horeca-activiteiten | 47 |
|-----------|-------------------------------|----|

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Van juni 2008 tot 1 oktober 2011 is op De Punt in Oog in Al een stadsstrand geëxploiteerd onder een tijdelijke vergunning (artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De ondernemer heeft het stadsstrand conform de tijdelijke vergunning beëindigd. De gemeenteraad heeft, mede ingegeven door ruim 4000 steunbetuigingen uit de Utrechtse bevolking, op 2 februari 2012 een motie aangenomen waarmee zij het stadsstrand Oog in Al, middels een bestemmingsplanwijziging, definitief mogelijk wil maken.

## 1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is het bouwen en aanleggen van een strandpaviljoen met een kunstmatig zandstrand met terras planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan regelt daarnaast het beheer van de toekomstige situatie door het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal en de denkbeeldige lijn tussen de kanalen aan het einde van de Kanaalweg in Oog in Al (afbeelding 1).



*Afbeelding 1: Begrenzing*

## **1.4 Vigerende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Oog in Al dat op 13 oktober 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft, afgezien van een verkeersbestemming voor de Kanaalweg, in het bestemmingsplan de bestemmingen Groenvoorzieningen, ecologische verbindingszone en Gronevoorzieningen, openbaar groen, waarbij de oevers van de kanalen ook als waterkering zijn bestemd. Bestemmingsplan Oog en Al staat binnen het plangebied geen horeca toe.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie, onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In paragraaf 3.2, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

# Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

## 2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied, een Natura 2000 gebied of Ecologische Hoofd Structuur (EHS).

De kleinschaligheid en de geringe impact van de voorgestelde functies maken dat op dit plan verder geen bijzonder bovengemeentelijk beleid van toepassing is.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### **Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012**

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht bevat het beleid voor het beslissen over een aanvraag voor nieuwe horeca en voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

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

In het horecabeleid kan een locatiespecifieke afweging gemaakt of horeca op de beoogde locatie passend en wenselijk is. In algemene zin blijkt uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht dat er in Utrecht nog ruimte is voor de lichtere vormen van horeca.

In dit bestemmingsplan gaat het voor wat de horeca betreft om 'spraakmakende horeca', dat wil zeggen een bijzondere locatie en een bijzonder concept, niet gelieerd aan ketens.

In die zin is de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling passend. Daarnaast is geconstateerd dat er in de directe omgeving slechts één woning staat die mogelijk overlast kan ondervinden (de andere woningen staan op grotere afstand van de locatie) en dat een horecagelegenheid op deze locatie ondersteunend kan zijn aan de parkfunctie van de rand van het Amsterdam-Rijnkanaal.

### **Meerjaren Groenprogramma 2007-2011**

Het Meerjaren Groenprogramma 2007-2011 is een uitvoeringsprogramma van het Groenstructuurplan voor de periode 2007-2011.

De schijnwerpers worden voor wat betreft groen in de stad gericht op drie onderdelen van de groenstructuur: Kanaleneiland (langs het Amsterdam Rijnkanaal), Overvecht en het Zocherplantsoen, inclusief Lucas Bolwerk.

Het onderhavige plangebied is een onderdeel van de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de realisering van een stadsstrand in dit gebied kan door de in het kader van die ARKzone nog aan te leggen fiets- en voetgangers infrastructuur een goede bijdrage leveren aan de langzaam verkeerszone langs het Amsterdam Rijnkanaal.

### **Bomenbeleid Utrecht 2009–2030**

Een van de belangrijkste doelen van het in 2009 vastgestelde Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

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

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

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

### **Milieubeleidsplan 2003–2008**

Het gemeentelijk milieubeleid geeft de keuzes die er gemaakt worden om de ontwikkelingen die in de stad gaande zijn mogelijk te maken zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid van de stad op het gebied van duurzaamheid, klimaat en hinder (geluid, geur en luchtkwaliteit). In hoofdstuk 4 over randvoorwaarden zal hier nader op in worden gegaan.

### **Geluidnota Utrecht 2007–2011**

Het geluidbeleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen in Utrecht. Bestaande knlpunten zullen worden onderzocht en aangepakt in het kader van de EU-richtlijn Omgevingslawaa. De Geluidnota heeft alleen betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Voor geluidhinder van bijvoorbeeld brommers, luchtvaart en burens is in deze nota geen specifiek beleid opgesteld.

### **Nota externe veiligheid**

De Nota externe veiligheid gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting en/of het transport bevinden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen bedrijven of in transportroutes naar locaties waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. De gemeente wil met die normen terughoudend omgaan.

### **Nota Groene zones langs het ARK, het plan van aanpak**

De gemeente Utrecht heeft in de nota "Groene zones langs het ARK, het plan van aanpak", aangegeven het van belang te vinden de natuurwaarde van de oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal te vergroten en een recreatieve route langs het kanaal te verbeteren, zodat het mogelijk wordt om langs het kanaal te wandelen, enzovoorts.

### **Parkeernota 2003: Parkeren, een kwestie van kiezen**

Het Parkeerbeleid van de gemeente Utrecht staat beschreven in de Parkeernota. In de "Parkeernota 2003: Parkeren, een kwestie van kiezen" stelt de gemeente Utrecht maatregelen voor om parkeren in de stad in goede banen te leiden. Daarbij staat het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid centraal.

In de parkeernota zijn parkeernormen opgenomen. Voor horeca in de categorie D geldt een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de horecavoorziening. Dat betekent dat er voor de in dit bestemmingsplan toegestane horecavoorziening 16 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

## **2.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan komt niet in strijd met het horecabeleid. De toepassing van het beleid op het gebied van diverse milieuthema's wordt meegenomen in de milieuonderzoeken die voor dit bestemmingsplan gedaan zijn. De resultaten daarvan zijn beschreven in hoofdstuk 4.

Op grond van de Parkeernota moeten 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de horecavoorziening gerealiseerd worden.

# Hoofdstuk 3      Bestaande situatie en planbeschrijving

## 3.1      Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt op de uiterste punt van de Noordpunt van Oog en Al, ingeklemd tussen twee grote kanalen, het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal. Het plangebied is slechts te voet toegankelijk vanaf een wandelpad langs het Amsterdam-Rijnkanaal of vanaf het eind van de Kanaalweg, waar een keerpunt voor auto's is en een gemetselde verhoging met zitbanken. Het plangebied ligt verscholen in de stad, is slecht toegankelijk en heeft nauwelijks een functie als openbare groene ruimte.

De kanalen hebben een hoge, harde beschoeiing. De oevers zijn groen, voornamelijk gras met enige bomen en struiken. Bestemmingsplan Oog in Al heeft aan grootste deel van het gebied de bestemming Groen, ecologische verbindingszone toegekend. Het overige deel, een strook aan het eind van de Kanaalweg, heeft de bestemming Groen, openbaar groen. De waterkerende functie van de oevers wordt beschermd via de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden.

De afgelopen jaren is er in de zomer in het plangebied een stadsstrand gemaakt, met een tijdelijke horecavoorziening. Het stadsstrand heeft vrij veel bezoekers getrokken, wat ook blijkt uit het verzoek aan de gemeenteraad namens 4000 burgers om het strand permanent toe te staan.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een groene zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Ten zuiden van het plangebied staat een woning. Deze is gelegen aan de Kanaalweg, waar deze eindigt in een keerlus. Even verderop, aan de andere zijde van de Kanaalweg ligt een woonwagenkamp en daarnaast ligt het Sportpark Marco van Basten, met onder meer voetbal- en tennisvelden. Het gebouw op het sportpark wordt, naast het gebruik door sportverenigingen, tevens gebruikt voor de dagopvang van kleine kinderen en voor naschoolse opvang. Een parkeerterrein met 55 plaatsen maakt deel uit van het sportcomplex.



## 3.2 Planbeschrijving

### 3.2.1 Horecagelegenheid met stadsstrand

Het horecapaviljoen zal bijdragen aan het meer toegankelijk en openbaar maken van de noordpunt van Oog in Al. De kwaliteiten van deze plek, de samenkomst van twee belangrijke kanalen, kan dan worden ervaren. Een wandelroute rondom de punt is dan ook een belangrijke randvoorwaarde. Een horecapaviljoen past hier uitstekend bij.

Om de bijzondere ligging te accentueren wordt er een bouwvlak aangeduid waarbinnen er voldoende ruimte is voor een paviljoen met extra uitstraling. Enerzijds door het mogelijk maken van een hoogteaccent op de basishoogte, anderzijds door vrijheid in de keuze van de positie en vorm van het paviljoen in een ruim bouwvlak.

De buitenruimte van het paviljoen kan ingericht worden als stadsstrand.

Het paviljoen en de bijbehorende buitenruimte krijgt de bestemming horeca categorie B en D (café en restaurant).

### 3.2.2 Openbare ruimte

De gemeente Utrecht heeft in de nota "Groene zones langs het ARK, het plan van aanpak", aangegeven het van belang te vinden de natuurwaarde van de oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal te vergroten en een recreatieve route langs het kanaal te verbeteren.

De Noordpunt Oog in Al ligt op een bijzondere plek aan het Amsterdam-Rijnkanaal, daar waar het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal bij elkaar komen: een attractief punt. Het maken van zogenaamde pleisterplekken vergroten de recreatieve betekenis van het Amsterdam-Rijnkanaal en de stukken tussen de pleisterplekken. In de groenbestemming is daarom de mogelijkheid opgenomen een pad voor langzaam verkeer op te nemen.

Nadrukkelijk is ervoor gekozen een pad als openbare route rondom de punt te leggen, het horecapaviljoen ligt daarmee aan het pad en de groenstrook erlangs en blokkeert de openbaarheid en zicht op het kanaal vanaf het openbare pad niet.

Het lange lint van het Amsterdam-Rijnkanaal is een potentieel aantrekkelijke route voor plant en dier. Langs het kanaal liggen veel groene gebieden. De steile damwanden vormen voor dieren een knelpunt voor de oversteek over het kanaal heen, maar tevens een geleiding langs het kanaal. Veel trekvogels oriënteren zich op de loop van het kanaal bij hun vlucht van en naar het zuiden. De groene zones langs het Amsterdam-Rijnkanaal hebben momenteel een lage natuurwaarde.

### 3.2.3 Verkeer en parkeren

De horecagelegenheid met stadsstrand is in eerste instantie gericht op gebruikers, voetgangers en fietsers, van de parkzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De verwachting is dat slechts een beperkt aantal bezoekers per auto komt. Er worden geen parkeerplaatsen bij het paviljoen worden aangelegd, maar de bezoekers die per auto komen, kunnen parkeren langs de Kanaalweg tussen het Sportpark Marco van Basten en de Cervanteslaan. Dit deel van de Kanaalweg is daarom meegenomen in het bestemmingsplan en kan worden verbreed tot 6 meter. Door de verbreding is het enerzijds mogelijk om de zestien parkeerplaatsen te realiseren die op grond van de Parkeernota nodig zijn en anderzijds wordt het zo mogelijk om ter plaatse te keren, wat het aantal onnodige verkeersbewegingen beperkt. Indien onevenredige overlast ontstaat, kan met bewegwijzering verwezen worden naar de parkeergelegenheid aan de Keulsekade, direct aan de overzijde van het Merwedekanaal, van waar in ongeveer 5 minuten naar het stadsstrand/paviljoen gelopen kan worden.

# Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

## 4.1 Geluidhinder

De geplande horecavoorziening is geen geluidsgevoelige bestemming onder de wet Geluidhinder. Vanuit deze wet zijn er daarom geen beperkingen voor de geplande ontwikkeling.

## 4.2 Milieuhinder en bedrijvigheid

### Kader

In de gemeente Utrecht 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 ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

### Plangebied, conclusie

In directe omgeving van de locaties bevindt zich één bedrijf wat invloed kan hebben op de omgevingskwaliteit van de locatie en dat is de inrichting van DE. De planlocatie valt binnen de geluid- en geurcontour van dit bedrijf. Omdat het hier gaat om een niet woonbestemming is de aanwezigheid van de geplande horeca voor DE geen beperking. De geur-emissie van DE zal soms wel merkbaar zijn in het plangebied. Op enige afstand bevindt zich verder de vestiging van ACU (asfaltcentrale) ten zuiden van het plangebied. De geuremissie van dit bedrijf zal op de locatie zeer minimaal zijn.

## 4.3 Geluidsemisatie van de geplande ontwikkeling op de omgeving

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke inpassing van een stadsstrand op de noordpunt van de wijk Oog in Al. Onderzocht is de geluidsbelasting op de omliggende woningen: een solitaire woning (Kanaalweg 197) gelegen op 35 meter van de geplande Horeca, een woonwagenkamp op 90 meter afstand en op een afstand van 320 meter de woontoren aan de Cervanteslaan en de woning aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de normen uit de Wet Milieubeheer. De horecavoorziening is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Inrichtingen dienen aan bepaalde geluidsvoorschriften te voldoen. De voorschriften staan vermeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Hierin wordt een grenswaarde van 50 dB(A) voorgeschreven voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidsniveau (pieken). Daarnaast wordt getoetst aan de richtwaarde voor de "goede ruimtelijke ordening" en het gewenste geluidsniveau voor een stille woonwijk vastgelegd in de gemeentelijke geluidsnota (2007) van 45 dB(A).

Er zijn twee varianten onderzocht:

1. houten pand: houten panelen, dubbel glas, houten dakbeschot met bitumen;
2. stenen pand: halfsteens muren, dubbel glas, betonnen dak met bitumen.

De resultaten uit het onderzoek laten zien dat bij een houten gebouw de norm van 50 dB(A) en de richtwaarde van 45 dB(A) op de woning Kanaalweg 172 en bij de woonwagens beide overschreden worden. Op de woontoren aan de Cervanteslaan blijft de geluidsbelasting op alle hoogtes wel onder de 50 dB(A).

Met een stenen pand kan wel aan de eisen van het Barim worden voldaan. De geluidsbelasting blijft echter niet binnen de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Om aan deze richtwaarde te kunnen voldoen, dient het muziekgeluidsniveau binnen in het pand beperkt te blijven tot 90 dB(A) overdag en 85 dB(A) 's avonds. Of er moet een zwaarder geïsoleerd pand worden ontworpen.

### **Conclusie**

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat een horecagelegenheid met terras en stadsstrand vanuit geluidsoptiek mogelijk is op deze locatie.

Om geluidhinder voor omwonenden te voorkomen, dient de keuze voor een muziekgeluidsniveau in het paviljoen te worden afgestemd op de geluidsisolatie van de te bouwen constructie. Bij de keuze voor een houten paviljoen zal er nauwelijks muziek ten gehore kunnen worden gebracht. Een niveau van 90 en 85 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode is mogelijk met een stenen gebouw. Daarmee wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A). Indien een hoger binnenniveau gewenst is, zal op maat gemaakte isolatie moeten worden toegepast.

Het stemgeluid van bezoekers en het geluid van de toevoer van goederen zal geen significante geluidsbelastingen veroorzaken.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **Kader**

In bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de veiligheidsrisico's die zware bedrijven kunnen veroorzaken. Naast de bedrijven kunnen ook het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water en door buisleidingen, risico's opleveren.

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. Hierin is voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot bedrijven en transportroutes en kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR); Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op overlijden van een onbeschermde persoon die zich 24 uur nabij de ongevallocatie bevindt. De normhoogte voor PR bedraagt  $10^{-6}$ /jaar voor gevoelige bebouwing. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte kan overlijden tengevolge van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriënterende waarde vastgesteld – Voor transport bedraagt deze waarde  $10^{-4}$ /jaar bij 10 doden,  $10^{-6}$ /jaar bij 100 doden enzovoort. Het GR is een oriënterende waarde; 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.

### **Planlocatie**

Voor dit plan is het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam–Rijnkanaal van belang.

In voorliggend bestemmingsplan blijft een randzone van ruim 20 meter grenzend aan het Amsterdam–Rijnkanaal een groene bestemming houden. Daarna krijgt een gedeelte van het gebied de bestemming "Horeca". Er is ter plaatse geen Plaatsgebonden risicocontour 10–6 aanwezig. Ook het Groepsrisico blijft ver onder de oriëntatiewaarde en stijgt niet in betekenende mate. De eindrapportage van de werkgroep Basisnet Water geeft aan dat bij bebouwing in een gebied op kleinere afstand dan 25 meter van de oever een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden vanwege het effect van een eventueel ongeluk op het kanaal met brandbare vloeistoffen ("plasbrand"). Hoewel het hier niet gaat om woonbebouwing met permanent verblijf, maar om horeca waarbij de aanwezige mensen een goede zelfredzaamheid bezitten, wordt deze bebouwing zodanig ingepast dat deze afstand van 25 meter vanaf de oever bereikt wordt. Nadere risicoreducerende maatregelen kunnen hiermee achterwege blijven.

### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen beperkingen voor de vaststelling van dit plan.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

### **Kader**

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

Op grond van artikel 5.16 Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a) de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- b1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- b2) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- c) de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen (lid 1 onder c);
- d) het voorgenomen besluit past binnen, is genoemd in of is in elk geval niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

### Planlocatie

Er is bij het stadsstrand in Oog in Al geen eigen parkeergelegenheid, zodat bezoekers in de nabijgelegen wijk moeten parkeren. De meeste bezoekers zullen dan ook lopend, met de fiets of met het OV komen. Bezoekers met een auto kunnen het stadsstrand vanaf het noorden bereiken via de Spinozabrug en vervolgens via de Kanaalweg, dan wel vanaf het zuiden via de wijk Oog in Al naar de Cervanteslaan. De afdeling Verkeer & Vervoer van de gemeente Utrecht heeft aangegeven dat het (worst case) om maximaal 250 mvt-bewegingen/etmaal zal gaan. Met behulp van de NIBM-tool ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) is de verslechtering van de luchtkwaliteit berekend als gevolg van deze maximale verkeersaantrekkende werking. Daarbij is uitgegaan van een aandeel vracht van 4%, overeenkomend met 10 mvt-bewegingen/etmaal.

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                            |                                       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                      |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                               |                                       | 250  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                      |                                       | 4,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                            | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,29 |
|                                                                                            | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,08 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                           |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

### Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.6 Bodemkwaliteit

### Kader

Bij het bestemmingsplan dient getoetst te worden of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

### **Plansituatie**

Van de locatie zijn geen recente bodemgegevens bekend. Uit historische informatie blijkt dat er rond het midden van vorige eeuw boerderijen en mogelijk andere bedrijven aanwezig waren. Er zijn ook gedempte sloten aanwezig. De noordpunt is nu in gebruik voor, zij het zeer beperkt, recreatiedoeleinden.

In de omgeving van de locatie zijn in 1998 en 2001 bodemonderzoeken uitgevoerd voor een transactie en bestemmingswijziging. In het algemeen zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, maar plaatselijk zijn bij verdachte plaatsen ernstige verontreinigingen met olie en zink aangetoond.

Deze bodemonderzoeken zijn echter verouderd. In de directe omgeving van de locatie zijn momenteel geen omvangrijke grondwaterverontreinigingen bekend.

Om te bepalen of de locatie geschikt is voor het toekomstige bestemming stadsstrand moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek kan ook gebruikt worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

De bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie is onvoldoende vastgelegd voor de geplande herontwikkeling. Nader verkennend onderzoek wordt uitgevoerd t.b.v. de omgevingsvergunning. Er moet rekening gehouden met kosten voor bodemonderzoek, en indien noodzakelijk een bodemsanering, met bijbehorende proceduredtijd.

## **4.7 Flora en fauna**

### **Kader**

Het Groenstructuurplan Utrecht (vastgesteld door de raad in april 2007) heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in deze zones steeds verder ontwikkelt en verbetert. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur dient waar mogelijk te worden gecompenseerd.

In de Flora en faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Het is verboden om dieren opzettelijk te verontrusten, te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren of te beschadigen. Ook is het verboden om beschermde planten te beschadigen of van hun groeiplaats te verwijderen. De Flora en Faunawet legt daarnaast een algemene zorgplicht op voor alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van projecten of (bestemmings-)plannen mogen niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Flora en fauna wet. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn. De centrale vraag daarbij is of er een vrijstelling of een ontheffing nodig is op grond van de Flora en faunawet. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Flora en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan en dat eventuele ontheffing of vrijstelling zal worden verleend.

### **Plansituatie (Ecocheck Stadsstrand Oog in Al)**

De flora- en fauna in dit gebied is onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de notitie Ecocheck Stadsstrand Oog in Al die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek weergegeven.

Het plangebied bestaat uit meerdere bomen in een gras- en hooilandvegetatie en hoge heesterlaag aan de rand. Het plangebied is omgeven door vaarroutes met harde beschoeiingen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten in het gebied waargenomen. De functie van het plangebied is leefgebied voor broedvogels, en foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Deze functies zijn in voldoende mate in de omgeving aanwezig. Daarmee heeft het plangebied een klein belang voor de lokale populatie van de soort.

Tijdens het veldbezoek is geen buizerd waargenomen. Het is wel mogelijk dat er in de bomen een jaarrond beschermd nest aanwezig is.

Er heeft echter nog geen verkennend vleermuisonderzoek met bat-detector plaatsgevonden. Gelet op het voorkomen van de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving en de aanwezigheid van geschikt leefgebied, is het mogelijk dat de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van plangebied als foerageergebied. Dit zal t.b.v. de omgevingsvergunning nader worden onderzocht. Indien uit de inventarisatie blijkt dat dit gebied inderdaad wordt gebruikt als foerageergebied voor vleermuizen dan zullen maatregelen worden getroffen om uitstraling van licht vanaf het terras naar de omgeving te beperken. Hierdoor blijven de boomkronen en de omgeving van het kanaal geschikt als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Door uitvoering van deze maatregelen worden met betrekking tot de gewone dwergvleermuis en andere vleermuissoorten geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Er zijn in het gebied geen beschermde (muur-)planten aangetroffen. Er is geen voortplantingsbiotoop voor vissen of amfibieën. Gezien het afwezig zijn van reptielen op het eiland tussen de kanalen, worden deze in dit gebied niet verwacht.

### **Randvoorwaarden en maatregelen**

In dit ecologisch advies wordt ervan uitgegaan dat de plaatsing van de horecavoorziening inclusief terras plaatsvindt met behoud van de bestaande bomen, en struik- en heestervegetatie. Extra wegen en parkeervoorzieningen worden ingepast in bestaande verharding of in het gras. Bij deze uitgangspunten kan worden volstaan met nader onderzoek naar vleermuizen in het najaar om een mogelijke zwermlocatie uit te sluiten.

Om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen wordt geadviseerd de volgende maatregelen te treffen. Verlichting van het nieuw te plaatsen gebouw en het terras straalt niet uit naar de omgeving (gerichte verlichting). Hierdoor blijven de boomkronen en de omgeving van het kanaal geschikt als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Door uitvoering van deze maatregelen worden met betrekking tot de gewone dwergvleermuis en andere vleermuissoorten geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Om negatieve effecten op broedvogels zoveel mogelijk te voorkomen wordt geadviseerd om geen werkzaamheden tijdens het broedseizoen uit te voeren. Zo wordt met betrekking tot broedvogels geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Het is mogelijk dat er in de bomen een jaarrond beschermd nest aanwezig is. Zolang er geen kap van de bomen plaatsvindt komt deze functie niet in het geding. Als er wel bomen gekapt worden dan is vooraf onderzoek naar jaarrond beschermde nesten noodzakelijk.

### **Conclusie**

De Flora en Faunawet vormt geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal een nadere inventarisatie worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en het gebruik van de locatie als foerageergebied. Indien deze worden aangetroffen zullen genoemde compenserende maatregelen worden getroffen.

## **4.8 Duurzaamheid**

### **Kader**

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. In het MBP en in het Programma Utrechtse Energie is opgenomen dat Utrecht in 2030 klimaatneutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie.

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's: People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op én het is goed voor het milieu.

### **Planlocatie**

Het aanwezige groen wordt zo veel mogelijk gespaard bij deze ontwikkeling, er zullen geen bomen worden gekapt. Verder is van belang dat de materialen die gebruikt worden voor het gebouw zo veel mogelijk duurzaam zijn; in ieder geval hout met duurzaamheidskeurmerk. Hemelwater kan op deze locatie direct worden afgekoppeld. De energie-installaties dienen energiezuinig te zijn. Verder is er hier voor het toepassen van zonne-energie (zonneboiler en/of zonnepanelen) alle kans.

### **Conclusie**

Het aanwezige groen dient zo veel mogelijk gespaard te worden. De locatie leent zich zeer goed voor een energiezuinig gebouw met zonnepanelen en duurzame materialen.

## 4.9 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.

De verwachting is dat het gaat om maximaal 150 bezoekers per dag (50.000 bezoekers per jaar) hetgeen ver onder de drempelwaarden ligt.

### Conclusie

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

## 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 waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits '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.

#### *Oppervlakte water*

Kanalen, geheel gelegen buiten het plangebied.

#### *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.

Verhardingen 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.

Om vervuiling van afstromend water hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

### **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 heeft bij brief van 5 november 2012 positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

## **4.11 Archeologie**

Uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht die geënt is 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, blijkt dat er geen verwachting bestaat dat op archeologische resten in dit gebied. Dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen regeling ter bescherming van de archeologische waarden.

#### **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. Het gaat om een ondergrondse hoogspanningsleiding en een ondergrondse hoofdwaterleiding. Beide leidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen met een beschermende regeling.

#### **4.13 Conclusie milieuaspecten en gezondheid**

Gelet op de hiervoor genoemde milieuaspecten zijn er uit milieuoogpunt geen belemmeringen voor het realiseren van een stradsstrand met horecapaviljoen. Uit de relevante milieuaspecten blijkt dat ook het aspect gezondheid geen belemmering vormt.

# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Gemeente Utrecht is voornemens te het Stadsstrand in erfpacht uit te geven aan een ontwikkelaar/exploitant.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar/exploitant zullen een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht sluiten betreffende het perceel grond waarop het Stadsstrand en de horecavoorziening worden gerealiseerd. De overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zal zo mogelijk gesloten worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De overeenkomst tot uitgifte in erfpacht 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 overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zullen de Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar tevens een regeling treffen over:

- de grondprijs van het in erfpacht uit te geven perceel grond;
- het verhaal van de gemeentelijke plankosten voor zover nog niet gedekt door de grondprijs;
- de door de ontwikkelaar/exploitant te treffen voorziening voor het fietsparkeren;
- de door de ontwikkelaar/exploitant aan de gemeente te betalen vergoeding voor de huur die de gemeente aan het Rijk dient te betalen voor een strook grond nabij het Merwedekanaal;
- de bijdrage van de ontwikkelaar/exploitant aan de aanleg van de ontsluitingsweg;
- de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). De ontwikkelaar/exploitant zal jegens de Gemeente Utrecht garant staan voor de eventuele planschadeclaims van derden. De gemeente heeft een reservering voor binnen het budget ISV3, knelpuntenbudget, zodat de plan- en planschadekosten gedekt zijn zolang er geen overeenkomst gesloten is.

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

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden en belanghebbenden zijn via een wijkbericht via een wijkbericht geïnformeerd. Er is een inloopavond georganiseerd en gedurende een periode van twee weken is de gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen. Er zijn in totaal 39 inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en van beantwoording voorzien. Voor een overzicht van alle reacties wordt verwezen naar de bijlage Nota van Inspraak bij deze toelichting.

Tot het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad besloten in maart 2012.

### 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 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft op 5 november 2012 een positief wateradvies afgegeven. Wel wijst HDSR op een tweetal zaken. De breedte van de waterkering bij beide kanalen moet worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Dit is gebeurd. Zie hieronder bij de reactie van Rijkswaterstaat. Tevens heeft HDSR verzocht om de toelichting bij het aspect water aan te vullen met een passage over het voorkomen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. De toelichting is in deze zin aangevuld bij het aspect Water in paragraaf 4.10.

Rijkswaterstaat heeft op 30 oktober 2012 laten weten te kunnen instemmen met het bestemmingsplan indien in de bouwregels wordt opgenomen dat het geplande gebouw binnen de bestemming Horeca (dat deels valt binnen het beheergebied van de Waterwet) vooraf moet worden getoetst aan de belangen van de vaarweg en de waterkering. Artikel 4 Horeca, lid 4.5 Specifieke bouwregel, van de regels is hieraan aangepast. Daarnaast merkt Rijkswaterstaat op dat de breedte van de waterkering langs het Merwedekanaal 20 meter bedraagt uit de oever en die van het Amsterdam-Rijnkanaal 30 m uit de oever. Hieraan zijn de verbeelding en paragraaf 6.5 Artikelsgewijze toelichting aangepast.

Provincie Utrecht heeft op bij brief van 10 december 2012 laten weten dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro weergegeven provinciale belangen.

#### 5.2.2 Advies wijkraad

De wijkraad West heeft een advies over dit bestemmingsplan uitgebracht. Dit advies is verwerkt in de Nota van Inspraak.

# 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

Hieronder worden de meest voorkomende termen weergegeven:

- De term bouwvergunning wordt omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen; hierna te noemen 'omgevingsvergunning bouwen'.
- De term sloopvergunning wordt 'omgevingsvergunning voor de activiteit slopen' ;hierna te noemen 'omgevingsvergunning slopen'.
- De term aanlegvergunning wordt 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'; hierna te noemen 'omgevingsvergunning aanleggen'.
- De term 'ontheffing' of 'het verlenen van een ontheffing' wordt 'afwijking' of 'afwijken bij omgevingsvergunning'.

## 6.3 Planvorm

Het bestemmingsplan Stadsstrand, Oog in Al, kenmerkt zich door een flexibele opzet en een beperkt aantal bestemmingen. Evenementen zijn buiten de regeling daarvoor onder de Wabo en het Besluit Omgevingsrecht niet toegestaan en daarom niet in de bestemmingsomschrijving meegenomen.

## 6.4 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.

## 6.5 Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1 Begrippen

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

### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat een beschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

### Artikel 3 Groen

In deze bestemming zijn voet- en fietspaden en ontsluitingswegen zijn toegestaan en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van zitbanken en afvalbakken. Het afmeren van (recreatie)vaartuigen is binnen deze bestemming niet toegestaan, aangezien het op deze locatie een splitsing betreft van twee vaarroutes van Rijkswaterstaat. Vanwege de gevaarlijke stroming rond de locatie is zwemmen eveneens niet toegestaan.

Ook het realiseren van fietsstallingsplaatsen is in deze bestemming niet toegestaan.

Het zicht op de punt van de locatie vanaf het water mag, vanwege de splitsing in twee vaarroutes, niet belemmerd worden. Het planten van extra bomen of hoogopgaand groen is dan ook niet toegestaan.

### Artikel 4 Horeca

In deze bestemming zijn zowel bebouwing als de daarbij behorende buitenruimte, strand, tuinen, erven, terreinen en ontsluitingswegen toegestaan. De horeca is beperkt tot de categorie die de minste overlast veroorzaakt: D1 en D2 (zie ook lijst van horeca-inrichtingen). Aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de buitenruimte kunnen nadere eisen gesteld worden in verband met zowel de landschappelijke inpassing als de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In de buitenruimte is realisering van een strand mogelijk. Ook zullen binnen deze bestemming voldoende fietsstallingsplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden. In de uitgifteovereenkomst zal hiermee rekening worden gehouden.

Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de maximale hoogte van het gebouw voor een hoogte-accent. Voorwaarde daarbij is dat vooraf advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat. Dit met het oog op de veiligheid voor het scheepvaartverkeer.

Voor het bouwen binnen deze bestemming is, gelet op de ligging van de aanwezige verankering van de damwanden/waterkeringen en het belang van de vaarweg ook een vergunning nodig op grond van de Waterwet. Daarom is een specifieke bouwregel opgenomen waarin is vastgelegd dat bouwen uitsluitend is toegestaan na vooraf ingewonnen advies van Rijkswaterstaat.

In de regels is een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen, waarin het buiten afspelen van versterkte muziek als gebruik in strijd met de bestemming wordt aangemerkt.

Deze bestemming staat geen evenementen toe. Onder de Wabo kan het college van burgemeester en wethouders echter ontheffing verlenen voor maximaal 3 evenementen per jaar. Het verlenen van een ontheffing is een bevoegdheid en geen recht. Bij een voorgenomen toepassing van de ontheffing moeten alle in het geding zijnde belangen worden afgewogen.

#### Artikel 5 Leidingen

Deze bestemming kent ter bescherming van het leidingbelang van de ondergrondse hoofdwaterleiding en de ondergrondse hoogspanningsleiding in het bestemmingsplan gebied een regeling waarbij in geval van ingrepen waarbij de leiding is betrokken de leidingbeheerder vooraf om advies wordt gevraagd.

#### Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg naar het stadsstrand de horecavoorziening in het plangebied is opgenomen met de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied.

#### Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De zone van 30 meter vanuit de oever met het Amsterdam-Rijnkanaal en van 20 meter vanuit de oever met het Merwedekanaal heeft een dubbelbestemming gekregen ter bescherming van de waterkerende functie van deze zone.

#### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 9 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 10 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.

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.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken en een strafbepaling. Deze hoeven daarom niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

## Artikel 11 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 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt geregeld dat de bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot

## Artikel 13 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 14 Slotregel

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

### 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 bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning 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 bij de toelichting

*(apart bijlagenboek)*

## Inhoudsopgave:

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Ecocheck Stadsstrand Oog in Al in pdf       |
| Bijlage 2 | Het akoestisch onderzoek Stadsstrand in pdf |
| Bijlage 3 | Motie Stadsstrand                           |
| Bijlage 4 | Nota van Inspraak                           |



# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

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

#### 1.2 aanduiding:

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

#### 1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.4 antenne-installatie:

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

#### 1.5 antennedrager:

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

#### 1.6 archeologisch onderzoek:

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

#### 1.7 archeologische waarde:

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

#### 1.8 bebouwing:

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

**1.9      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.

**1.10    bestaand gebruik:**

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

**1.11    bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12    bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPSTADSSTRANDOOOGAL-0402 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.13    bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14    bouwen:**

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

**1.15    bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.16    bouwlaag:**

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

**1.17    bouwperceel:**

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

**1.18    bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.19    bouwvlak:**

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

#### 1.20 bouwwerk:

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

#### 1.21 gebouw:

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

#### 1.22 hoogte–accent

een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

#### 1.23 horeca:

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

#### 1.24 kampeermiddelen:

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.25 kampeerterrein:

een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

#### 1.26 kap:

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

#### 1.27 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

#### 1.28 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

#### 1.29 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.

#### 1.30 nutsvoorzieningen:

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

#### 1.31 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.

#### 1.32 plan:

het bestemmingsplan Stadsstrand, Oog in Al van de gemeente Utrecht.

#### 1.33 prostitutie:

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

#### 1.34 recreatiewoning:

een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.35 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;

#### 1.36 verblijfsmiddelen:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

#### 1.37 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

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

#### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen, inclusief erf- en perceelafscheidingsmuren;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

#### 3.2.2 Specifieke gebruiksregels

- a. de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van afmeervoorzieningen voor (recreatie)voertuigen;
- b. binnen deze bestemming mogen geen fietsstallingsplaatsen worden gerealiseerd.

## Artikel 4 Horeca

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één horecavestiging in categorie D1 of D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. de bij de bestemming behorende buitenruimte, strand, verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsstallingsplaatsen, tuinen, erven en terreinen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het totale oppervlak van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

#### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de situering van de bebouwing en de terrasruimte, ten behoeve van:

- a. een goede inpassing in het landschap ter plaatse;
- b. de veiligheid van de scheepvaart;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.1 voor de realisering ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoogte accent 1 van een hoogte accent met een hoogte van maximaal 12 meter, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

#### 4.5 Specifieke bouwregel

Bouwen binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan na vooraf ingewonnen advies van Rijkswaterstaat vanwege de noodzakelijke bescherming van de belangen van de waterkeringen en de vaarweg.

#### 4.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de ruimte buiten de bebouwing ten behoeve van muziek die wordt versterkt door middel van een geluidsinstallatie.

### Artikel 5 Leidingen

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leidingen aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoofdwaterleiding ter plaatse van de aanduiding L-W;
- b. een ondergrondse hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding L-H.

#### 5.2 Bouwregels

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

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor:

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

## Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. ontsluitingsweg voor de bestemming Horeca;
- c. water, waterbeheer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

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

- a. de (bouw)hoogte 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.

## Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en), met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 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. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
  1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
  2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
  5. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- d. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- e. 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 11 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 (bouw)hoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale (bouw)hoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (bouw)hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

# Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

## Artikel 13      Overgangsrecht

### 13.1      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.

### 13.2      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 hervatte;
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 14      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stadsstrand, Oog in Al.

# Bijlagen



## Bijlage 1      Lijst van Horeca-activiteiten

### Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

### Onderscheid café-disco

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

### Cafetaria/snackbar

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

### Afhaalcentra

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

### Additionele horeca

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

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

<sup>1</sup>regulier 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.

