

Bestemmingsplan

Abrikoosstraat, Ondiep

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Doelstelling en ligging plangebied	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	7
2.1	Vigerend beleid	7
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie, plan en uitvoeringsaspecten	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Planbeschrijving	11
3.3	Uitvoeringsaspecten	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	25
4.1	Economische uitvoerbaarheid	25
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	27
5.1	Inleiding en planvorm	27
5.2	Opbouw regels	27
5.3	Artikelsgewijze toelichting	27
5.4	Handhaving	30
Bijlagen bij toelichting		32
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer		
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek rioolwaterzuivering		
Bijlage 3 Archeologische scan		
Bijlage 4 Bodemonderzoek BOOT voor sloop		
Bijlage 5 Bodemonderzoek BOOT na sloop		
Bijlage 6 Bodemonderzoek noordelijk deel		
Bijlage 7 Bodemonderzoek bij Meloenstraat		
Bijlage 8 Ecologische scan		
Bijlage 9 Ecologisch onderzoek, aanvullend		
Bijlage 10	Nota van Uitgangspunten	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	40
Artikel 3	Groen	40

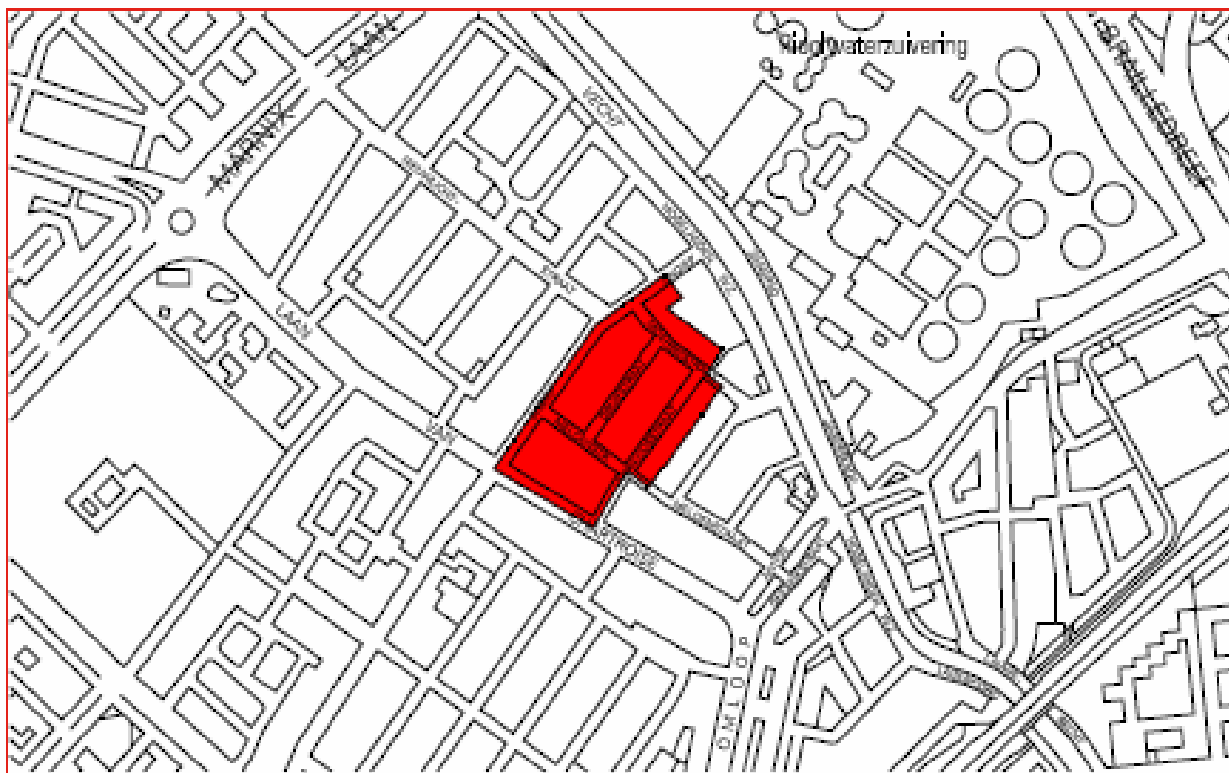
Artikel 4 Tuin	40
Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied	41
Artikel 6 Wonen	41
Artikel 7 Waarde – Archeologie	43
Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
Artikel 8 Antidubbeltelbepaling	44
Artikel 9 Algemene bouwregels	44
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	44
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	46
Artikel 12 Overgangsrecht	46
Artikel 13 Slotregel	46
Bijlagen	47
Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten	48

Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling en ligging plangebied

Woningcorporatie Mitros heeft een plan ingediend voor de sloop van 173 woningen in Ondiep en de nieuwbouw van 169 woningen. Het betreft woningen in het gebied omsloten door de Laan van Chartreuse, de Abrikoosstraat, de Moerbeistraat, Ondiep en de tussengelegen straten Druifstraat en Meloenstraat. Omdat dit plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan Ondiep, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is om de nieuwe woningen en het nieuwe plantsoen mogelijk te maken.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door GS
Ondiep	4 oktober 2007	22 april 2008

Voor Ondiep is het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Ondiep. Met uitzondering van de bebouwing aan de straat Ondiep en de Laan van Chartroise, is er nog geen rekening gehouden met de ontwikkelingen van Mitros.

Het plangebied heeft de bestemmingen "WU – uit te werken woondoeleinden", "W – woondoeleinden" en "VV – verkeers- en verblijfsdoeleinden".

De woningen binnen de bestemming W- woondoeleinden aan de Meloenstraat, Moerbeistraat, Druifstraat en Abrikoosstraat mogen 2 lagen bedragen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht en de bestaande kapvorm mag niet worden gewijzigd.

Voor het gebied met de bestemming "WU- uit te werken woondoeleinden" geldt een bouwverbod zolang er nog geen uitwerkingsplan is. Een uitwerkingsplan is niet gemaakt. De belangrijkste uitwerkingsregels zijn de regels dat de woningen langs de Laan van Chartroise maximaal 4 lagen hoog mogen zijn en dat de hoofdbebouwing langs de Ondiep uit ten hoogste 2 lagen en een kap mogen bestaan. De hoek van Ondiep en de Laan van Chartroise mag uit 4 lagen bestaan en de hoofdbebouwing in de straat Ondiep ter hoogte van de Nieuwlichtstraat en tussen de Moerbeistraat en de Hogelanden uit ten hoogste 3 lagen. Daarnaast is er in deze uit te werken bestemming een zone en bepaling opgenomen over de geluidsbelasting van de rioolwaterzuivering en de geluidsbelasting van de Laan van Chartroise.

Het plan is op diverse onderdelen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Ondiep. Zo worden er bij de herindeling van de bouwblokken bestemmings- en bouwgrenzen overschreden en past het groenparkje niet in de bestemming Woondoeleinden. Ook wordt de afdekking van de woningen gewijzigd.

Voor de gewenste herontwikkeling van dit gebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders, de beschrijving van de bestaande situatie, de planbeschrijving en de uitvoeringsaspecten relevante beleidskaders. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Wabo

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

Hieronder geven we de meest voorkomende termen weer:

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Vigerend beleid

2.1.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Provincie Utrecht (2004)

Het Streekplan Utrecht (2004) is, bij de introductie van de nieuwe Wro, van rechtswege beleidsneutraal omgezet in de provinciale Structuurvisie en blijft onverminderd gelden. Het stadsgewest Utrecht is het zwaartepunt van de verstedelijking en economie in de provincie. Dat wil zeggen dat de provincie nieuwe opgaven voor wonen en werken vooral hier wil realiseren. Op de streekplankaart is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied. Binnen deze categorie vallen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen. Hiervoor stelt de provincie dat stedelijke veranderingsprocessen als stadsvernieuwing, herstructurering en verdichting van groot belang zijn. Het streekplan geeft met name richting aan de nadere invulling van het gebied buiten de rode contouren, het landelijk gebied.

Het Regionaal Structuurplan 2005–2015

Bestuur Regio Utrecht heeft in 2005 het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld waarin in grote lijnen is weergegeven hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het centrale thema van het plan is 'beheerste dynamiek'. In het Regionaal Structuurplan valt Ondiep in de categorie "groen stedelijk/ suburbaan milieu. Het betreft een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat, met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Grondgebonden woningen met tuin of flatwoningen in een groene setting zijn dominant. Dichtheden variëren van 25 tot 40 woningen per hectare. Fiets en auto zijn belangrijke vervoermiddelen, alsmede het openbaar vervoer.

De opgave voor wonen vanuit het RSP is:

zorgen voor voldoende op de vraag afgestemde woningen;

- extra aandacht voor ontbrekende of achterblijvende milieus;
- herstructurering en transformatie;
- meer differentiatie en menging van functies;
- zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw over de regio.

2.1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

De kernkwaliteiten van de stad Utrecht zijn uitgewerkt in de perspectieven de Markt, het Podium en de Binnentuin. Het bestemmingsplangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'De Binnentuin'.

Doelstelling binnen het perspectief de binnentuin is:

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

De opgave voor de binnentuin ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren. De woonfunctie domineert, kleinschalige functiemenging is mogelijk. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de binnentuin. Het voorzieningenpakket is afgestemd op de buurt of wijk.

De structuur van de woningvoorraad wat betreft type woningen, stapelingsvorm en verkavelingstructuur, verschilt per buurt of wijk en is afhankelijk van de bouwperiode. Herstructurering vindt plaats met inachtneming van de oorspronkelijke maat en schaal als uitgangspunt. Niet woonfuncties zijn vooral geconcentreerd in afzonderlijke ruimtelijke eenheden (sterke mate van functiescheiding). De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit woonstraten en woonerven. Het openbaar gebied is geclusterd in parken en plantsoenen en/of langs de randen van de buurt of wijk, langs infrastructuur en waterstructuren.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht (2004)

In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken (omgevingsvergunning voor bouwen) en toetsing op basis van de loketcriteria. De welstandsnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan. De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open' (verandering of handhaving is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur), 'Respect' (essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd) en 'Behoud' (behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard). Het bestemmingsplangebied wordt gekarakteriseerd als 'Open' en langs de Laan van Chartroise is bovendien stimulans voor de straatwanden gewenst, omdat deze deel uitmaken van de kenmerkende 'stenvork' die door Ondiep loopt.

De welstandsnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan.

Woonvisie Wonen in een sterke stad.(2009)

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

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

Voor "Utrecht Vernieuwt! projecten" zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- Doorzetten van de Utrecht Vernieuwt!-opgave als essentieel onderdeel van een integrale wijkaanpak gericht op sociale stijging;
- Zoekopgave voor verdichtingslocaties op knooppunten van voorzieningen, openbaar vervoer en infrastructuur.

In hoofdstuk 3.2 (de planbeschrijving) wordt duidelijk dat het plan van de Abrikoosstraat aan deze doelstellingen voldoet.

Utrecht Vernieuwt

In de Raamovereenkomst DUO (Utrecht Vernieuwt) is opgenomen dat stedelijk gemiddeld 1/3 sociaal en 2/3 marktwoningen moeten worden teruggebouwd. De regels met betrekking tot draagvlak en herhuisvesting staan beschreven in het Stedelijk Protocol DUO.

In hoofdstuk 3.2 (de planbeschrijving) wordt duidelijk dat het plan van de Abrikoosstraat aan deze doelstellingen voldoet.

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

In de Parkeernota ('Parkeren, een kwestie van kiezen', 2003 en herijking, 2008) worden de kaders van het parkeernormenbeleid van de stad neergelegd. De parkeernormen gelden als voorwaarde voor het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen en geven aan hoeveel parkeerplaatsen gebouwd moeten worden als een gebouw wordt gebouwd, uitgebreid of verbouwd voor een andere functie.

Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en functie, het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, bij voorkeur ondergronds. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen. In de planbeschrijving wordt aangegeven hoe is omgegaan met deze uitgangspunten.

Bomenbeleid Utrecht 2009–2030 (2009)

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. 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.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. In dit plangebied is de Laan van Chartreuse aangeduid als een stadslaan. Bij ingrepen zullen voor deze laan de ontbrekende bomen in de bomenstructuur moeten worden aangevuld.

Waterplan gemeente Utrecht, 2005

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

Wijkvisie Ondiep (2004)

In de Wijkvisie (vastgesteld door de Raad in mei 2004) wordt de ambitie voor Ondiep beschreven en uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De ambitie voor Ondiep is als volgt: in 2015 is Ondiep een "stadsdorp met kansen voor de bewoners" met de voordelen van een dorp én van de stad. Het is een veilige buurt met een goed imago en subbuurten met een eigen identiteit. De bestaande stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteiten zijn versterkt. De buurt biedt een gevarieerd aanbod aan woningen met het accent op goede eengezinswoningen. Het is mogelijk om binnen de buurt wooncarrière te maken. De woonomgeving is fraai ingericht en ligt er goed onderhouden en verzorgd bij. De bewoners zijn betrokken bij hun leefomgeving en hebben respect en zorg voor elkaar. Er is een netwerk van aanbieders van zorg-, onderwijs- en welzijnsdiensten dat gebruikmaakt van multifunctionele gebouwen. De sociale achterstanden op de gebieden onderwijs, gezondheid, participatie en werkgelegenheid zijn teruggedrongen. De wijkvisie is opgesteld met betrokkenheid van de bewoners van Ondiep, de woningbouwcorporatie Mitros, de welzijnsorganisatie Portes, provincie Utrecht en gemeente Utrecht.

Nota van uitgangspunten Laan van Chartroise

In november 2006 is een NvU Laan van Chartroise vastgesteld. Hierin is ook een deel opgenomen van het plangebied dat nu in de NvU Abrikoosstraat e.o. is opgenomen. Van de NvU Laan van Chartroise wordt nu alleen het deel ten zuidwesten van de Laan van Chartroise uitgevoerd, het deel aan de andere zijde van de Laan van Chartroise verandert door het vergroten van het plangebied zodanig dat het nu wordt meegenomen in de ontwikkeling van de Abrikoosstraat e.o. Reden voor deze aanpassing is dat Mitros in een later stadium pas de bebouwing aan de Abrikoosstraat en de Druifstraat heeft opgenomen in haar plannen voor sloop/nieuwbouw. In eerste instantie werd uitgegaan van renovatie.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie, plan en uitvoeringsaspecten

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Ondiep. Het betreft het deel van Ondiep dat is gelegen aan de noordoostzijde van de Laan van Chartroise en ten zuidoosten van de straat Ondiep. De bebouwing aan de Laan van Chartroise bestaat veelal uit gestapelde bebouwing en is daarmee iets hoger dan de rest van de bebouwing in Ondiep. De bebouwing achter de Laan van Chartroise bestaat veelal uit 2 lagen en een (verhoogde) kap (eengezinswoningen en boven-benedenwoningen). De bebouwing langs de Laan van Chartroise is reeds gesloopt. Er was een bedrijfsruimte maar voor het overige bestaat het plangebied uit woningbouw.

De woningen zijn allemaal eigendom van woningcorporatie Mitros. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven.

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan van Chartroise en Ondiep. De Laan van Chartroise is onderdeel van de "stenvork". Dit is een voortzetting van de zogenaamde "As van Berlage" die op het Vredenburg begint en doorloopt in Zuilen. De Laan van Chartroise is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto. Wel maakt de bus gebruik van deze route. Het Ondiep is erftoegangsweg. De overige wegen zijn erftoegangswegen en zijn 30 km/u-gebied. De Moerbeistraat, de Druifstraat en de Abrikoosstraat zijn ingericht voor éénrichtingsverkeer.

In het gebied zijn de straten veelal smal en wordt er aan weerszijden geparkeerd. De straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's en er is sprake van verrommeling met paaltjes, borden en dergelijke. Er is hier en daar sprake van voortuinen, maar van een groene uitstraling van de straten is meestal geen sprake. De bomenstructuur is bovendien diffuus en vertroebeld. Er zijn relatief veel tuinen.

Uit de quickscan groen en spelen in de prachtwijken blijkt dat er weinig groen op wijkniveau is in Ondiep. Er zijn in Ondiep genoeg speelplekken, maar er is weinig variatie en de inrichting is sober. Het beheer/onderhoud van het groen is goed, maar de kwaliteit van de inrichting is deels verouderd en niet gevarieerd. De spreiding van het groen over de wijk is bovendien niet optimaal en de routes naar naastgelegen stedelijk groen lopen vaak via grote barrières.

3.2 Planbeschrijving

Voor het plan van Mitros is een Nota van Uitgangspunten Abrikoosstraat (NvU) gemaakt. In de NvU zijn uitgangspunten voor de herontwikkeling meegegeven. Het ingediende plan is op hoofdlijnen in overeenstemming met de NvU. De afspraken die in de NvU zijn gemaakt worden in dit bestemmingsplan of in een overeenkomst verankerd. De in de NvU voorgestelde functiemenging in de plint van het gebouw aan de Laan van Chartroise is door Mitros niet aangevraagd en daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.1 Programma

Doelstelling is om van Ondiep een vitale wijk te maken, geschikt voor mensen van alle leeftijden en leefstijlen met een duidelijke sociale samenhang. Er is keuzemogelijkheid in woningen voor iedereen, onafhankelijk van inkomen of beperking. De differentiatie in woninggrootte, type, eigendomsverhouding en prijs moet Ondiep geschikt maken voor meerdere doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk om in de wijk wooncarrière te maken. De wijk wordt hiermee levensloopbestendig. Nieuwbouw in de koopsector moet beschouwd worden als instrument om een meer gevarieerd woningaanbod te realiseren. Deze visie en uitgangspunten gelden voor de gehele wijk en behoeven dus niet strikt per project te worden toegepast. In het plangebied Abrikoosstraat e.o. is meer ruimte voor eengezinswoningen dan in het plangebied Laan van Chartreuse/Vijgeboomstraat.

Doelgroepen zijn gezinnen uit de wijk Ondiep met de wens binnen de wijk te verhuizen en starters op de woningmarkt. Ook vormen woningzoekenden uit Utrecht die op zoek zijn naar een nabijgelegen, (wat) goedkopere koopwoning ook een doelgroep. De vraag naar de nieuwbouw zal voor een deel bestaan uit 'terugkeerders' uit de te slopen woningen, voor een deel uit mensen uit de rest van Ondiep en voor een deel uit mensen van buiten de wijk. In het algemeen geven veel 'Ondiepers' aan door te willen stromen naar de nieuwbouw.

Het programma van Mitros voor de Abrikoosstraat e.o bestaat uit 169 woningen. In het plangebied van worden 15 boven-benedenwoningen en 105 eengezinswoningen gerealiseerd. De boven-benedenwoningen worden in 3-laags bebouwing ondergebracht. Het appartementengebouw aan de Laan van Chartreuse bevat 49 woningen, verdeeld over 4 lagen. Voor de nieuwe eengezinswoningen zal het gaan om een mix van sociale huur en middeldure en dure koop. Bij de gestapelde bouw gaat het om maisonnettes, beneden-bovenwoningen en appartementen. Het zal gaan om een mix van sociale huur en goedkope en middeldure koop. De woningen zijn levensloopgeschikt en een aantal woningen zal geschikt zijn voor minder-validen. Het door Mitros voorgestelde woningprogramma past bij de doelstelling om van Ondiep een vitale wijk te maken.

3.2.2 Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke opzet

Het karakter van Ondiep wordt omschreven als "dorp in de stad". Voor een kansrijke ontwikkeling wordt uitgegaan van de bestaande kwaliteiten van de ruimtelijk-functionele structuur, de waarde en het onderscheid en het verschil in identiteiten en sferen binnen de diverse delen van de wijk. Bij structuurverbetering zal enerzijds teruggegrepen worden op de stedelijke sferen en bestaande waarden terwijl anderzijds toekomstige ontwikkelingen ruimte zullen krijgen met programma's voor kansrijke en nieuwe doelgroepen. De verkavelingstructuur van dit buurtje blijft behouden, terwijl de bebouwing vernieuwd wordt. Deze bebouwing heeft een grotere variëteit.

Voor het dichte middengebied van Ondiep, het Tuindorp, is het van groot belang een heldere en open relatie te hebben met westelijk de Amsterdamsestraatweg (economische ruggengraat van noordwestelijke Utrecht) en oostelijk de Vecht (van grote recreatieve betekenis en belangrijk voor de relatie met het buitengebied). In fysiek opzicht is één van deze dwarsrelaties al aanwezig (Ondiep). Deze relatie dient versterkt te worden. Een tweede dwarsverbinding moet gedefinieerd en ontwikkeld worden en zal het winkelcentrum de Plantage en de Vecht met het middengebied verbinden. In het voorliggende plan wordt het belang voor Ondiep als dwarsverbinding onderkend, door hier forsere bebouwing toe te staan en het bredere profiel dan de omliggende buurtstraten te waarborgen.

De verkaveling sluit aan op het karakter van Ondiep, "dorp in de stad"; de Laan van Chartroise en Ondiep zijn van hogere orde dan de overige woonstraten. Hier is sprake van een verplichte rooilijn, welke grotendeels op de dezelfde plaats ligt als in de huidige situatie.

De maximale bouwgrens ligt over het algemeen ook op dezelfde plaats als in de huidige situatie, behoudens enkele uitzonderingen. De belangrijkste zijn de verschuiving van de Druifstraat en de gevel van het rijtje woningen aan de nieuwe openbare groenvoorziening. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur van Ondiep gerespecteerd en tegelijkertijd groen in de wijk gebracht.

De bouwhoogte bedraagt overwegend twee bouwlagen met kap (typologie eengezinswoning, veel voorkomend in Ondiep). Ondiep is van een hogere orde, hier is daarom twee lagen met een extra laag in de kap toegestaan. Op enkele plaatsen in het plan kan in drie volle lagen met platte dakafdekking gebouwd worden. Het gaat hier om de begeleidende bebouwing aan een korte zijde van het groene plein en de bijzondere hoekoplossing van Ondiep–Moerbeistraat. Langs de Laan van Chartroise kan in vier lagen worden gebouwd (gestapelde woningen), overeenkomstig het steviger karakter van de Stenvork. Op de hoek Laan van Chartroise en Ondiep kan ook in vier bouwlagen gebouwd worden omdat deze woningen zijn georiënteerd op de Laan van Chartroise.

In tegenstelling tot de Nota van Uitgangspunten worden in het bestemmingsplan 3 drie volle lagen toegestaan aan Ondiep tussen de Laan van Chartroise en de Meloenstraat. Dit geeft de architect voldoende speelruimte om een goede overgang te maken van de wat forsere bebouwing in 4 lagen met plat dak van de Laan van Chartroise naar de lagere bebouwing van twee lagen met extra laag in de kap iets verderop langs Ondiep en de laagbouw van twee lagen met kap langs de Meloenstraat.

Op de uiteinden van de blokken zijn bijzondere hoekoplossingen of geveloplossing bedacht. Zodanig dat er geen blinde gevels ontstaan. De kopgevels hebben bijzondere aandacht. Daarnaast is er op enkele plekken een gevelverbijzondering bedacht. Erfafscheidingen zijn in het ontwerp voor de woningen meegenomen.

De kopgevel van de Abrikoosstraat op de hoek met de Moerbeistraat kan volgens het bestemmingsplan iets verder gebouwd worden dan in de Nota van Uitgangspunten aangegeven was. Hierin stond aangegeven dat de rooilijn gelijk dient te liggen met de voorgevel van de bestaande woningen aan de Moerbeistraat nummer 2 t/m 6. Afwijking is hier toegestaan omdat dit ruimte creëert voor een afwijkend woningtype, en dat bovendien dit soort verspringingen typisch zijn voor de stedenbouwkundige structuur van Ondiep.

Openbare ruimte

De Laan van Chartroise maakt deel uit van de Stenvork en hierbij is uitgangspunt dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet versterkt wordt. Heel concreet betekent dit het versterken van het karakter van een groene laan. In tegenstelling tot de huidige inrichting is de herinrichting gericht op een versmalling van de rijbaan ten gunste van langzaam verkeer en het groene karakter. Naast herinrichting van de weg zal in de toekomst gestreefd kunnen worden naar het renoveren of vervangen van de begeleidende wandbebouwing. In verband met de breedte van het totale profiel kan de huidige bebouwing van drie lagen verruimd worden naar vier lagen. Dit gebied moet ook benut worden voor bijzondere parkeeroplossingen (zie paragraaf 3.2.3). Hierdoor kan de verkeersdruk op het middengebied verminderen en wordt voldaan aan het groene karakter van de stenvork.

GRoOndiep is het resultaat van Motie 2007/M095: Extra groen in Ondiep. In dit ideeënboekje is de ambitie neergelegd voor de kwaliteitsverbetering van het groen en de openbare ruimte in Ondiep. Het plan van Mitros is een gevolg van deze ambities. De herstructurering is aangegrepen voor het toevoegen van groen. Het plan voorziet in nieuwe straatprofielen met bomen en de aanleg van een centrale groene plaats. Daarnaast zullen de woningen aan de oostzijde van de Abrikoosstraat, de westzijde van Druifstraat en het rijtje woningen aan de nieuwe openbare groenvoorziening, voortuinen krijgen.

De voortuinen aan de Abrikoosstraat zullen semi-openbare ruimte worden. Dat wil zeggen dat de tuinen in beheer komen van de bewoners maar vanwege de aanwezigheid van leidingen in eigendom blijven van de gemeente. Het plan geeft het groen in dit deel van Ondiep een kwaliteitsimpuls.

In de Meloenstraat en de Moerbeistraat komen gebouwde erfscheidingen. Deze zijn typisch voor Ondiep.

Op grond van In de Nota Speelruimte van de gemeente van 4 maart 2009 wordt daarnaast extra aandacht besteed aan formele speel- en verblijfsruimte binnen het plangebied. In het openbare groengebied kan op grond van dit bestemmingsplan gespeeld worden. Het realiseren van speeltoestellen is mogelijk gemaakt.

Het daadwerkelijke inrichtingsplan wordt in een latere fase opgesteld maar afstemming wordt gezocht met GrOeNdiep. Voor de inrichting van het plantsoen wordt in overleg getreden met de toekomstige bewoners.

3.2.3 Bereikbaarheid en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan van Chartroise en Ondiep. De Laan van Chartroise is onderdeel van de stembank. Deze is in het GVVP aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto, wel maakt de bus gebruik van deze route. De overige wegen zijn erftoegangswegen en zijn 30 km/u-gebied.

De ontsluiting van het plangebied blijft nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt wel een nieuwe uitrit op de Meloenstraat gerealiseerd voor een parkeerstraat.

De vigerende parkeernota (vastgesteld 2008) is uitgangspunt. Ondiep valt in de zone "centrale stad". Aan de hand van deze nota wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de parkeernormen. Parkeren vindt plaats op de openbare weg, op het binnenterrein van het appartementengebouw en bij een parkeerstraat tussen Ondiep en de Druifstraat. De parkeerdruk op straat neemt af door bijzondere parkeeroplossingen. Zo vindt het parkeren deels binnen de bouwblokken (parkeerstraat en binnen het appartementencomplex) plaats en wordt er bij het appartementencomplex (deels) een dakterras boven de parkeerplaatsen gebouwd.

3.2.4 Conclusie

Het plan Abrikoosstraat voldoet aan de beleidskaders en is ruimtelijk en planologisch goed ingepast en afgestemd op de omgeving. Het plan draagt goed bij aan de doelstelling voor Utrechtse woningvoorraad en geeft een positieve impuls aan de openbare ruimte.

3.3 Uitvoeringsaspecten

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

3.3.1 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien bijvoorbeeld aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het project Abrikoosstraat bestaat uit de sloop van 173 woningen. In totaal worden 169 woningen teruggebouwd. Daarnaast is geen sprake van de realisatie van nieuwe (gevoelige) dan wel uitbreiding van bestaande bestemmingen met bijbehorende verkeersaantrekkende werking die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Het is daarom aannemelijk dat de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

Conclusie

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

3.3.2 Geluidshinder

Algemeen

De Wet geluidhinder stelt grenzen aan de toegestane geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Deze grenzen worden bepaald door de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde.

	Wegverkeer binnenstedelijk	Railverkeer	Industrielawaai
Voorkeursgrenswaarde	48 dB	55 dB	50 dB(A)
Maximale ontheffingswaarde	63 dB	68 dB	55 dB(A)

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kunnen hogere grenswaarden worden toegestaan mits wordt voldaan aan de vereisten van de gemeentelijke geluidsnota. In dat geval dient dit met een akoestisch onderzoek onderbouwd te worden en dient een hogere grenswaarde procedure (Wet geluidhinder) te worden doorlopen.

Indien er een woning gebouwd wordt met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, wordt er in de gemeentelijke geluidsnota een aantal voorwaarden gesteld voor het verlenen van de hogere grenswaarden (maximaal te ontheffen waarden). Er dient hierbij te worden voldaan aan een aantal voorwaarden (zie paragraaf 4.2.3. van de Geluidsnota Utrecht), te weten:

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

Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de Laan van Chartreuse en ligt binnen de hinder(beoordelings)-zone van de Rioolwaterzuivering aan het Zandpad (RWZI). Het blokje langs het Ondiep ten noorden van de Moerbeistraat en de geprojecteerde woningen aan de zuidoostzijde van de Abrikoosstraat vallen binnen de geluidszone van de RWZI.

RWZI

De Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan het Zandpad valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB) en is daarmee bestempeld als zogeheten "grote lawaaimaker". Conform de regels van de Wet geluidhinder is er daarom rond het terrein een zone vastgesteld. De RWZI wordt bij vergunningverlening getoetst aan bepaalde grenswaarden buiten de zone en bij de binnen de zone gelegen bestaande en nieuwe (Loevenhoutsedijk) woningen.

De zone fungeert verder als aandachtsgebied voor ontwikkelingen met betrekking tot geluidsgevoelige bestemmingen. Deze moeten steeds worden getoetst aan de regels van de Wet geluidhinder.

Uit geluidsberekeningen die door de afdeling Milieu & Duurzaamheid d.d. juli 2010 zijn uitgevoerd blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) tengevolge van het industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein RWZI Zandpad op de nieuwbouwwoningen van het plan Abrikoosstraat niet wordt overschreden. Een hogere waarde procedure is voor dit aspect dan ook niet benodigd.

Wegverkeer

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de Laan van Chartroise en moet worden beoordeeld op de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Ook de geluidsbelasting van de 30-km wegen in het plangebied dient voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan middels akoestisch onderzoek te worden beoordeeld. Dit is ook relevant in het kader van de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit.

In het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Rapport R070872aaA3.ka van LBP d.d. 16 augustus 2010). Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de bouwlocatie op enkele plaatsen een geluidsbelasting ondervindt van één of meerdere wegen boven de voorkeursgrenswaarde. Voor met name de woningen in hoek Laan van Chartroise – Ondiep dient met de indelingseisen rekening te worden gehouden. Deze woningen zullen door de gekozen situering niet zonder meer beschikken over een geluidsluwe gevel. De geluidsbelasting op de zuid- en westgevel bedraagt respectievelijk 61 en 54 dB. Door de buitenruimten gedeeltelijk gesloten uit te voeren, kan een geluidsluwe gevel ter plaatse van de buitenruimten worden gerealiseerd. Op basis van de definitieve plattegronden zal de exact benodigde afscherming bepaald moeten worden.

Aan de eisen die de Geluidnota Utrecht stelt aan het verlenen van een hogere waarde (luwe gevel, locatie buitenruimte en indeling) zal bij de uitwerking dienen te worden voldaan.

De ontwikkeling van woningen is bij uitwerking zonder voorwaarden mogelijk wanneer de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger is dan de verleende hogere grenswaarde, is realisatie mogelijk onder voorwaarden. Dit stramen wordt in de bouwregels opgenomen. Er is sprake van een dusdanige ruimtelijk milieuhygiënische kwaliteit dat woningbouw, onder voorwaarden, kan worden toegestaan. Voor het plan wordt, conform de procedure van de Wet geluidhinder, ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (besluit hogere waarde) verleend.

Wegen binnen het plangebied

Deze wegen binnen het plangebied worden alle ingericht als 30 km-wegen. Hiervoor gelden daarom geen eisen vanuit de Wet geluidhinder. Wel is het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk, dat woningen in een 30 km-zone de woningen een geluidsluwe gevel krijgen. Uit het onderzoek blijkt dat alle woningen voldoen aan het gemeentelijke beleid als ware de Wet geluidhinder van toepassing.

3.3.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van wegen welke zijn aangewezen als doorvoerroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

3.3.4 Kabels en leidingen

Er wordt aangesloten op de stadsverwarming. Hiervoor wordt in het appartementengebouw een warmte distributieruimte gerealiseerd. Door de verschuiving van het profiel van de Druifstraat is het noodzakelijk de daar aanwezige kabels en leiding te rooien en opnieuw te leggen. De Nutspartijen zijn inmiddels op de hoogte en hebben hun plannen reeds ingediend.

3.3.5 Watertoets

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

Beleidskader

Deze Waterparagraaf sluit aan op het op duurzaam waterbeheer gericht beleid van de waterbeheerders en is ingepast in het kader van de onderstaande beleidsdocumenten:

- Rijksbeleid: Vierde Nota Waterhuishouding, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan 2007–2010;
- waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010–2015, Keur.

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 waarbij de waterkwaliteitstrits gescheiden inzamelen–gescheiden afvoeren–gescheiden verwerken en de waterkwantiteitstrits water vasthouden–bergen–vertraagd afvoeren gehanteerd wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bestaande situatie Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het gebied dat wordt heringericht bevindt zich geen oppervlaktewater. Het meest nabij gelegen oppervlaktewater is de Vecht. Het streefpeil van de Vecht ligt op 0,40 m –NAP. Deze primaire watergang is in eigendom en beheer bij het waterschap Amstel Gooij en Vecht. De oevers van de Vecht zijn een waterkering en in beheer bij Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het waterhuishoudingsstelsel blijft voor het oppervlaktewaterdeel ongewijzigd.

Grondwater en ontwateringsdiepte

De gemeente heeft voortkomend uit de nieuwe wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in de openbare ruimte om structurele nadelige gevolgen van een te hoge of lage grondstand te voorkomen of te beperken. Vanuit deze zorgplicht streeft de gemeente naar een grondwaterniveau in openbaar gebied van minimaal 0,70 m beneden maaiveld. De eigenaar van het particuliere terrein is verantwoordelijk voor voldoende ontwateringsdiepte op zijn eigen terrein. Mocht het grondwaterniveau op het eigen terrein structureel hoger staan dan 0,70 m beneden maaiveld, dan mag de eigenaar het overtollige grondwater aanbieden op openbaar terrein.

Het grondwaterpeil in het gebied in de omgeving van de Abrikoosstraat ligt op ongeveer 0,10 tot 0,20 m – NAP. Het maaiveldniveau binnen het plangebied ligt op circa 1.65 m + NAP. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde drooglegging. Mogelijk dat door slechtdoorlatende lagen in de bovengrond een schijngrondwaterspiegel ontstaat waardoor wateroverlast wordt ervaren.

Verhardingen

De ontwikkellocatie is zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie grotendeels verhard. De bebouwingstructuur komt in alle straten op eenzelfde wijze terug. Hier verandert de situatie omtrent de verharding niet. Het verschil met de huidige en toekomstige situatie is dat een deel van de wijk wordt ingericht als park. Het park wordt niet verhard en komt niet versneld tot afvoer. Het verhard oppervlak neemt hierdoor af met ca. 1200 m².

Bestaande situatie riolering

De bestaande riolering is van het type gemengd, zowel hemelwater als vuilwater wordt door een buis naar de zuivering afgevoerd. Het gebied Abrikoosstraat valt binnen het rioleringsdistrict Zuilen/Ondiep (gebied 19). Middels rioolzinkers onder de Vecht door watert dit rioleringsdistrict onder vrijval af naar de rwzi.

Toekomstige situatie riolering

Het huidige riool wordt vervangen voor een geoptimaliseerd gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van elkaar ingezameld en afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het hemelwater wordt via een bestaand zandfilter afgevoerd naar oppervlaktewater, De Vecht.

Al het afstromend regenwater zoals van daken, balkons en wegen, kan aangesloten worden op het hemelwaterriool. Het hemelwaterriool is uitgevoerd met een zandfilter, waardoor eventuele vervuiling uit het water verwijderd wordt. Het toepassen van uitlogende materialen moeten bij voorkeur niet worden toegepast. Aanpak bij de bron preveneert boven "end of pipe" maatregelen.

3.3.6 Flora en fauna

Sinds april 2002 is de Flora en Faunawet (FF-wet) van kracht. Ten behoeve van de FF-wet moet de initiatiefnemer van een project (vroegtijdig) een natuurinventarisatie (laten) uitvoeren. Indien bij de inventarisatie beschermde planten of diersoorten worden aangetroffen en het leefgebied van deze soorten verkleint of verdwijnt tengevolge van het initiatief dan dient dat gemeld te worden en moet ontheffing worden aangevraagd. Aan ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden: een vaak voorkomende voorwaarde is dat verloren gaande biotoop moet worden gecompenseerd. Een quick-scan in het kader van de FF-wet zal in de bestemmingsplanfase door de gemeente worden uitgevoerd.

Voor het bouwrijp maken van de gronden worden woningen gesloopt. De te slopen gebouwen in het plangebied kunnen een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze worden beschermd via de flora- en faunawet en de vogel- en habitatrichtlijn. Bij verwijderen van het leefgebied dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen door het creëren van een nieuwe verblijfplaats waardoor het leefgebied van de vleermuis niet wordt aangetast en er geen ontheffingsprocedure nodig is.

Op basis van een quick-scan flora en fauna (Tauw, februari 2009) is de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels vastgesteld. Er is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen in het gebied (Tauw, november 2009). Beide soorten hebben geen verblijfplaatsen in het plangebied. Wel loopt er een vliegroute van de gewone dwergvleermuis tussen de Vecht en de Laan van Chartroise door het plangebied en is een foerageergebied aanwezig in de tuinen tussen de Moerbeistraat en de Laan van Chartroise.

Door de werkzaamheden zal de vliegroute niet worden belemmerd, Indien in de periode tussen maart en oktober 's avonds of 's nachts geen felle verlichting wordt toegepast, wordt ook het foerageergebied niet aangetast. De aanwezigheid van de Huismus is niet onderzocht. Deze soort kan in het gebied aanwezig zijn. Sloop dient dan ook plaats te vinden buiten het broedseizoen en het verdient aanbeveling neststenen voor gierzwaluwen die vaak(eerst) door huismussen worden gebruikt in te bouwen in de nieuwbouw.

Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd en voor het slopen van huizen met nesten van de huismus is ontheffing nodig. Ondanks de aanbeveling in het rapport van Tauw is het voorkomen van de huismus voor de sloop niet onderzocht. Zonder onderzoek slopen is mogelijk, maar dan moeten er maatregelen getroffen worden in de nieuwbouw, te weten het inbouwen van mussennestkasten.

3.3.7 Geurhinder

Het plangebied ligt binnen de hinder(beoordelings)-zone van de Riolwaterzuivering aan het Zandpad (RWZI). Door de vergaande milieumaatregelen op de RWZI-Utrecht is de geuremissie aanzienlijk minder en anders van karakter dan bij een "standaard" RWZI. Voor een onderbouwing van de verschillende woningbouw ontwikkellocaties rondom de RWZI zijn snuffelploegmetingen uitgevoerd door Buro Blauw (januari 2008, Bureau Blauw, Wageningen). Aan de hand van de metingen en de in de vigerende milieuvergunning vergunde geuremissie is de contour vastgelegd waarbinnen geen woningbouw kan plaatsvinden. Bij deze contour worden de rechten van de RWZI, verkregen bij de laatste aanvraag en de vigerende vergunning, eerbiedigd. Het plangebied valt buiten deze contour; voor het bouwplan op te stellen bestemmingplan kan worden verwezen naar dit onderzoek. Er zijn ook geen klachten hierover bekend.

3.3.8 Bodemkwaliteit

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

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

Ter plaatse van het plangebied zijn meerder bodemonderzoeken verricht.

Het plangebied ten zuiden van de Meloenstraat (m.u.v. het blokje bij Meloenstraat 56 t/m 80), is in de door BOOT uitgevoerde onderzoeken betrokken. Het gaat hier om het verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 van 14 januari 2009, nummer M08257-53 (voor de sloop van de opstallen) en het verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 van 7 januari 2010, nummer P09-0117-53 (uitgevoerd na sloop van de opstallen). Uit het onderzoek blijkt dat er sterke verontreinigingen worden aangetroffen van lood in de ondergrond. In de bovengrond zijn alleen lichte tot matige verontreinigingen aangetroffen en in het grondwater geen verontreinigingen. Mogelijk bevindt zich in de laag van 1,0 tot 2,0 meter –mv een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit zal in het kader van een nog in te dienen bouwaanvraag nader onderzocht moeten worden.

Daarnaast is onderzoek uitgevoerd op het deel van het plangebied ten noorden van de Meloenstraat. Het betreft het verkennend en nader bodemonderzoek Fruitbuurt in de wijk Ondiep te Utrecht van Tauw, d.d. 18 november 2009, kenmerk R001-4615114KMU-agv-V01-NL. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is met metalen en PAK en plaatselijk matig verontreinigd met lood.

De verontreinigingen zijn gerelateerd aan de stedelijke ophooglaag en het voorkomen van bijmengingen. Het grondwater is licht verontreinigd. Dit vormt echter geen belemmering voor de woningbouw.

Voor het blokje Meloenstraat 56 t/m 80 is door Tauw op 16 augustus 2010 aanvullend onderzoek uitgevoerd (Kenmerk: L001-4737207JPI-mye-V01-NL). Uit dit onderzoek blijkt dat een sanering voor de nieuwbouw noodzakelijk is. Voor de sanering is inmiddels een BUS-melding ingediend.

Algemeen

Als voor het plan grondwateronttrekking is benodigd zal rekening gehouden moeten worden met buiten het plangebied gelegen grondwaterverontreinigingen en warmte/koude systemen.

Als er plannen zijn voor bouwen beneden de grondwaterstand zal voor de bouwplannen grondwater moeten worden onttrokken. Hiervoor zal er een bemalingsplan moeten worden opgesteld, waarbij moet worden bekeken of de grondwateronttrekking geen invloed heeft op ernstige geval(len) van grondwaterverontreiniging.

Conclusie

De bodemkwaliteit is dusdanig dat dit aspect geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Op enkele plaatsen zal, alvorens tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden overgegaan, nader onderzoek moeten worden verricht en zal goedkeuring moeten zijn verkregen op een BUS-melding danwel saneringsplan.

3.3.9 Kwaliteit van de leefomgeving

Uitgangspunt is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bomen, mits passend binnen de visie GRoEndiep. De bomen op de Ondiep en de Laan van Chartreuse worden gehandhaafd. De overige bomen in het plangebied worden gekapt. Hiervoor is al een velvergunning aangevraagd.

3.3.10 Duurzaam bouwen en energiebesparing

EPC

Met het programma Utrecht maakt Nieuwe Energie streeft de gemeente Utrecht naar CO₂-neutraliteit van de stad in 2030. Utrecht wil deze vergaande ambitie bereiken door:

- de energievraag te beperken
- duurzame energie toe te passen
- de alsnog noodzakelijke fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk in te zetten en de daarmee gepaard gaande CO₂-uitstoot te compenseren.

Deze ambitie maakt het noodzakelijk om ernaar te streven om alle nieuwbouw in de stad zo energiezuinig mogelijk te realiseren. De gemeentelijke energiedoelstellingen sluiten aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de initiatiefnemer. Deze doelstellingen zijn:

- Beheersing van de woonlasten op korte en middenlange termijn van – met name – de primaire doelgroep;
- Verbeteren van woningvoorraad door aandacht voor gezondheid, materialen, water en toekomstwaarde;
- Verminderen van klimaatproblematiek door CO₂-reductie.

Het streven is om de huurwoningen in het plan met een lagere EPC te realiseren dan wettelijk is vereist. Dit sluit aan bij de doelstelling van de initiatiefnemer.

Om deze energieprestatie te bereiken zullen de woningen en overige functies in het plangebied in ieder geval worden aangesloten op de stadsverwarming. Aansluiting hierop is vanuit milieu-effect (vermindering uitstoot broeikasgassen) positief.

Naast energie gaat duurzaam bouwen ook over materiaalgebruik, binnenmilieu, waterbesparing, gebruikskwaliteit. Hierover heeft de gemeente een aantal minimeisen vastgesteld, zoals omschreven in de prestatie-afspraken met corporaties. Daarboven worden ontwikkelende partijen uitgedaagd om extra kwaliteit te leveren. 'GPR gebouw' is een prestatiegericht instrument om ambities vooraf vast te leggen, het ontwerpproces te ondersteunen en achteraf het ontwerp te toetsen. Een GPR score van gemiddeld 8 is daarbij richtinggevend.

3.3.11 Integrale woningkwaliteit

Voor wat betreft de eisen ten aanzien van kwaliteit en veiligheid gelden samengevat de volgende eisen:

1. Het politiekeurmerk veilig wonen;
2. De plaatsing van een personenlift bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 meter en 20 of meer woningen omvatten;
3. Een bergruimte van tenminste 1.80 meter breed en een oppervlakte van minstens 5 m²; in gestapelde bouw mag 4 m² in de woningen en 1 m² middels een gemeenschappelijke fietsenstalling worden gerealiseerd;
4. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte;
5. Indien hout wordt toegepast, pas dan gecertificeerd (FSC of Keur hout keurmerk) hout toe;
6. Gevelbekleding, dakbedekkingen, kiezelbakken, uitlopen e.d. van producten met een beperkte emissie naar water volgens eisen waterbeheerder (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden, HDSR). Voor de exacte formulering wordt verwezen naar de Prestatieafspraken Utrecht 2007-2010, Samen voor de Stad.

3.3.12 Archeologie

Wettelijk kader

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

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

Verordening en bestemmingsplan

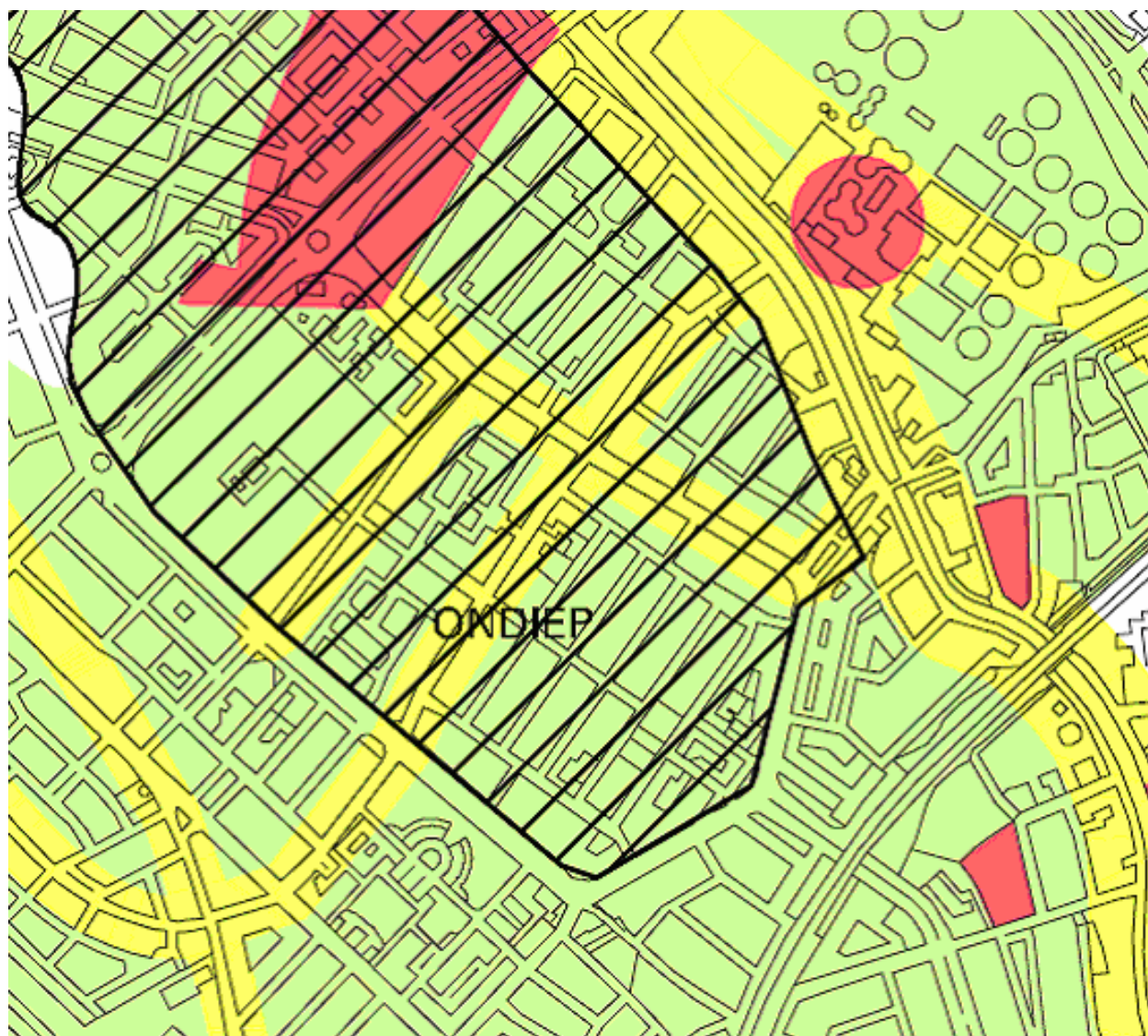
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

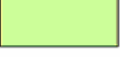
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek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

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

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



Uitsnede archeologische waardenkaart

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

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

Legenda archeologische waardenkaart

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Abrikoosstraat en omgeving bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in een gebied van archeologische verwachting (groen). Dit is gebaseerd op de ligging van de stroomrug van de Vecht waar van oudsher bewoning plaatsvond. Een aantal straten bevindt zich in een gebied van hoge archeologische verwachting (geel). Het gaat hier om oude verbindingswegen zoals Ondiep en de laan van Chartroise, die de toegangsweg naar het Karthuizerklooster Nieuwlicht was.

Bureau Syntegra heeft een bureauonderzoek uitgevoerd (rapport S090282, d.d. 20 oktober 2009). Hierbij is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Voor de details wordt verwezen naar het onderzoek.

Conclusie

Het gebied Abrikoosstraat en omgeving wordt beschermd op grond van de verordening op de archeologische monumentenzorg en door de dubbelbestemming Waarde-archeologie in het bestemmingsplan. Indien men, ten behoeve van bouw-of andere plannen, voornemens is in gebieden van archeologische verwachting (groen) bodemingrepen uit te voeren groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm moet een archeologievergunning worden aangevraagd. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat voor geplande bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm een archeologievergunning noodzakelijk is.

Dit houdt in dat na sloop van de bestaande bebouwing er eerst een inventariserend archeologisch veldonderzoek in de vorm van proefsleuven zal moeten worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van dit bestemmingsplan in beeld gebracht.

In de 'mantelovereenkomst "De Utrechtse Opgave" (DUO) zijn tussen de gemeente en o.a. Stichting Mitros financiële afspraken vastgelegd voor de zogenaamde DUO-projecten. Het betreft afspraken omtrent herontwikkeling van woonwijken. Het project Abrikoosstraat e.o. valt onder deze DUO-projecten. In de mantelovereenkomst is een aantal uitgangspunten gedefinieerd met betrekking tot het grond- en uitgiftebeleid en de daaruit voortvloeiende kosten voor de corporaties. Het betreft hoofdzakelijk onderwerpen die betrekking hebben op bodemsanering, financiële afspraken over uitgifte en meerwaarde van erfpachtrechten, financiële afspraken over het verleggen van kabels en leidingen, kosten voor de herinrichting van het openbare gebied en afspraken met betrekking tot eventuele planschade.

Het plan Abrikoosstraat e.o. maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma dat woningcorporatie Stichting Mitros heeft ingezet na vaststelling van de Wijkvisie Ondiep door de gemeente Utrecht. Aanvankelijk was voorzien in gedeeltelijke renovatie van het plangebied. Dat is gewijzigd in een geïntegreerd sloop/nieuwbouwplan. Deze wijziging heeft financiële consequenties voor Stichting Mitros want de onrendabele top op hun investering wordt hoger. Ook het toevoegen van het plantsoen in het plan betekent een lagere opbrengst in de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat de nieuwgebouwde woningen beter toekomstbestendig zijn en dat de kwaliteit van het gebied sterk verbetert doordat in de openbare ruimte minder parkeerdruk en meer groen is. Voor de inrichting van het plantsoen wordt vanwege GRoEndiep (motie 2007/M095: extra groen in Ondiep) aan de Stichting Mitros een gemeentelijke bijdrage beschikbaar gesteld.

In aanvulling op de DUO-afspraken worden tussen de Stichting Mitros en de gemeente in het kader van het project Abrikoosstraat e.o. erfpachtovereenkomsten gesloten. De te sluiten erfpachtovereenkomsten kunnen worden beschouwd als "anterieure overeenkomst" in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, op basis waarvan het gemeentelijk kostenverhaal wordt verzekerd.

In de anterieure overeenkomst wordt de dekking geregeld voor de door de gemeente te maken plankosten. De Stichting Mitros zal tevens middels een bepaling in deze overeenkomst de Gemeente Utrecht vrijwaren voor de eventuele planschadeclaims van derden.

Omdat het gemeentelijke kostenverhaal (inclusief een planschaderegeling) in de overeenkomst en de DUO-afspraken zijn geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro volgens de grondexploitatiewet niet vereist.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze burgers en belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

4.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan de vraag of er met dit plan aspecten aan de orde zijn die relevant zijn voor de nationale belangen die de VROM-inspectie behartigt. Daarbij is de brief van de minster van VROM van 26 mei 2009 van belang. Met dit plan zijn geen van de genoemde nationale belangen in het geding, in die zin dat geen van de nationale belangen aan de orde zijn. Er is daarom geen aanleiding om afzonderlijk vooroverleg te voeren.

Het plan is daarnaast getoetst aan de provinciale beleidslijn "Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 11 november 2008). Op grond van de overleglijst van deze beleidslijn is geen vooroverleg met de provincie nodig. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen de rode contouren (stedelijk gebied) van het Streekplan en is niet gelegen binnen 200 meter van een transportas. Gelet op de beperkte omvang van het plan en aangezien het plan voorziet in een sloop-nieuwbouwplan, waarbij het aantal woningen en de wijkopzet en wijkontsluiting nagenoeg gelijk blijven als in de bestaande situatie, is er geen aanleiding om een mobiliteitstoets uit te voeren. Daar waar bekende of te verwachten archeologische waarden in het geding zijn, wordt er de voorkeur aan gegeven om bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op basis van nader contact te bezien in hoeverre het artikel 3.1.1-overleg noodzakelijk is. De gemeente heeft hiertoe het initiatief genomen. De provincie heeft bevestigd dat 3.1.1-overleg niet noodzakelijk is als de archeologische waarden beschermd worden door middel van een dubbelbestemming Waarde Archeologie en de gemeentelijke archeologieverordening. In dit plan wordt de bescherming geregeld zodat geen nader vooroverleg nodig is. Op verzoek van de provincie is in de archeologische paragraaf een opmerking opgenomen over het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken geweest (HDSR). In overleg met de HDSR is de watertoets opgesteld en akkoord bevonden. De waterspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3 onder het kopje 'watertoets'.

Conclusie

Het vooroverleg is op gedegen wijze verantwoord. De overlegpartners worden zoals gebruikelijke op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp en de vaststelling.

4.2.2 Inspraakresultaten

Door Mitros is een draagvlakonderzoek uitgevoerd. Daarbij hebben 72 % van de respondenten of 61 % van alle toenmalige bewoners positief gereageerd op een sloop en nieuwbouwvariant voor de Abrikoosstraat en omgeving. Er is gekozen voor nieuwbouw naar aanleiding van de uitkomsten van de draagvlakmeting en om een product te realiseren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook is er overleg geweest met de bewonerscommissie. Naar aanleiding van de strijdigheden met het bestemmingsplan Ondiep, is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU heeft voor inspraak ter inzage gelegen en is daarna met een reactienota op de ingediende inspraakresultaten door het college vastgesteld. Ten opzichte van de NvU is het voorgestelde programma toegenomen tot 169 woningen/appartementen. Ondanks het aanleggen van een plantsoen, neemt hierdoor de woningvoorraad met slechts 4 woningen af.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding en planvorm

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

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

5.2 Opbouw regels

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

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een stelsel in de vorm van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;

5.3 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1

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

Artikel 3 Groen

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

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is opgenomen om voor- en zijtuinen in het plangebied op te nemen. De tuinen mogen niet worden gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen en opslag.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

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

Artikel 6 Wonen

De bestemming heeft betrekking op de in het gebied te realiseren woningen en woongebouwen. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere, tuinen, ontsluitingswegen, paden en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Geluidsonderzoek wijst uit dat er in het plangebied als gevolg van het verkeer een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder zal zijn. Hiervoor wordt een besluit hogere waarde afgegeven. Er mogen uitsluitend woningen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit hogere waarde. Voor het geluidsaspect is daarom in het bestemmingsplan in de regels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een te bouwen geluidsgevoelige bestemming aan de voorwaarden van het besluit hogere waarde moet voldoen dan wel dat vaststaat dat de voorkeurswaarde op de gevel(s) niet wordt overschreden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

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

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen/bouwvergunning 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 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de algemene afwijkingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Het gaat om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van nutsgebouwtjes en beeldende kunstobjecten. De afwijkingen kunnen worden toegepast, als er niet op grond van de bestemmingsregels uit hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevatten de onderstaande 2 bepalingen.

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

Prostitutie

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

5.4 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Hoe wordt gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Ook is het mogelijk om in bepaalde gevallen een bestuurlijke boete op te leggen.

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

Bijlagen bij toelichting

(apart bijlagenboek)

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek rioolwaterzuivering
Bijlage 3	Archeologische scan
Bijlage 4	Bodemonderzoek BOOT voor sloop
Bijlage 5	Bodemonderzoek BOOT na sloop
Bijlage 6	Bodemonderzoek noordelijk deel
Bijlage 7	Bodemonderzoek bij Meloenstraat
Bijlage 8	Ecologische scan
Bijlage 9	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 10	Nota van uitgangspunten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

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

1.2 (raam)prostitutiebedrijf:

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

1.3 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.

1.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhaalzaak:

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

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed & breakfast:

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

1.14 bedrijf:

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

1.15 belhuis:

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.16 bestaand bouwwerk:

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

1.17 Besluit hogere waarde:

besluit van het bevoegd gezag waarin de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.18 bestaand gebruik:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 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.

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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.

1.29 cultuurhistorische waarde:

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

1.30 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.31 dakopbouw:

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

1.32 detailhandel:

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

1.33 gebouw:

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

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 horeca:

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

1.36 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.37 nutsvoorzieningen:

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

1.38 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.39 plan:

het bestemmingsplan Abrikoosstraat, Ondiep van de gemeente Utrecht.

1.40 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

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

1.43 speelautomatenhal:

een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeenteblad 1989, nr. 10).

1.44 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.45 voorgevel:

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

1.46 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. bermen en bermsloten;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstobjecten (waaronder beelden);
- g. evenementen;
- h. water, waterbeheer en waterberging;
- i. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. voetpaden, inclusief de ontsluiting voor langzaam verkeer ten behoeve van binnenterreinen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water, waterbeheer en waterberging;
- e. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende erfafscheidingen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen niet worden gebruikt voor opslag of voor het stallen van motorvoertuigen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

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

5.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a en lid 5.2 onder b voor:

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

Een bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet of een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het bouwen van een geluidsgevoelige bestemming, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit hogere waarde, met inachtneming van de in dit besluit hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'sba-01' mag ten behoeve van het realiseren van gevelverbijzonderingen, de goothoogte worden overschreden tot de maximale bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'sba-02' mag ten behoeve van het realiseren van architectonische verbijzonderingen, de maximale bouwhoogte met maximaal 2,5 meter worden overschreden;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "sba-ob" mag uitsluitend vanaf 5,5 meter boven peil worden gebouwd ten behoeve van een overbouwing;
- g. ter plaatse van de kopgevels van bouwblokken, mag ten behoeve van het realiseren van gevelverbijzonderingen in de vorm van schijngevels, de maximale goot- en bouwhoogte worden overschreden tot een hoogte van maximaal 1 meter boven de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte.

6.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aanbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. indien de oppervlakte van een perceel kleiner is dan 250 m² mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% bedragen van het perceel tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²; het perceelsgedeelte waarop het hoofdgebouw is gebouwd wordt bij deze berekening buiten beschouwing gelaten.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden die vóór (het verlengde van) en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd; De bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. in afwijking van het gestelde onder lid a mogen op de grens tussen de bestemming "wonen" en "verkeer-verblijfsgebied" en op de grens tussen de bestemming "wonen" en "tuin" (erf)scheidingen tot een maximale hoogte van 2,20 meter worden opgericht die dienen om gesloten bouwblokken te realiseren of om een binnenterrein af te sluiten.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden-beroep of -bedrijf

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

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

6.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.3.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. lid 8.3.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Specifieke gebruiksregel

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. Bouwgrenzen, tevens zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels ter plaatse van de kopgevels van bouwblokken worden overschreden ten behoeve van door tot deze bouwblokken behorende schijfgevels, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 30 cm.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.
- d. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 6. de ruimte tussen bouwwerken.

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

Artikel 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, bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Abrikoosstraat, Ondiep.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan⁹. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten⁹ van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

Flexibiliteit

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

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

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

–	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	
	Nummer		Categorie
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2

20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	–	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	–	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	– < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelininstallaties categorie A	A
40	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	– blokverwarming	B1
41	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	– < 1 MW	B1
45	–	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	B1
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires	B1
51	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C

5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen	C
5153	2	– indien b.o. < 2.000 m²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	– indien b.o. < 200 m²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen	C
5154	2	– indien b.o. < 2.000 m²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	–	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	–	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	–	DIENTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	3	Caravanstalling	B1
64	–	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	–	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C

72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1