

Bestemmingsplan



Kop van Leeuwesteyn Zuid

Maart 2011

www.utrecht.nl



Bestemmingsplan Kop van Leeuwensteijn Zuid, maart 2011

Bestemmingsplan

Kop van Leeuwesteyn Zuid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doelstelling	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal- en regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Functionele structuur	13
3.4	Plangebied	13
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	14
4.1	Inleiding	14
4.2	P+R Hooggelegen	14
4.3	Afrit rijksweg A2	15
4.4	Groenewoudsedijk 5 en 6	15
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Geluid	17
5.3	Bedrijven en milieuhinder	19
5.4	Externe veiligheid	20
5.5	Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
5.6	Luchtkwaliteit	25
5.7	Archeologie	27
5.8	Waterhuishouding	29
5.9	Ecologie	35
5.10	Duurzaamheid en energie	36
5.11	Conclusie	36
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet 38

7.1	Inleiding en planvorm	38
7.2	Wet ruimtelijke ordening	38
7.3	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	38
7.4	Opbouw regels	38
7.5	Verantwoording planvorm	38
7.6	Artikelsgewijze toelichting	39
7.7	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	43
7.8	Lijst van Horeca-inrichtingen	43
7.9	Handhaving	43

Bijlagen bij toelichting (apart bijlagenboek) 45

Bijlage 1	Beleid
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3	Luchtkwaliteitsonderzoek maart 2011
Bijlage 4	Onderzoek Bodemkwaliteit
Bijlage 5	Cultuurhistorische effectrapportage
Bijlage 6	Variantenonderzoek
Bijlage 7	Externe veiligheid huidige situatie
Bijlage 8	Externe veiligheid nieuwe situatie
Bijlage 9	Nota van Inspraak en Overleg

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 48

Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	53

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 54

Artikel 3	Bedrijf	54
Artikel 4	Groen	55
Artikel 5	Verkeer	56
Artikel 6	Verkeer – Parkeergarage	56
Artikel 7	Verkeer – Parkeren	57
Artikel 8	Water	58
Artikel 9	Waarde – Archeologie	58
Artikel 10	Waterstaat – Waterkering	58

Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 12	Antidubbeltelbepaling	60
Artikel 13	Algemene bouwregels	61
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 17	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	63
Artikel 18	Overgangsrecht	63
Artikel 19	Slotregel	63
Bijlagen		64
Bijlage 1	Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten	65
Bijlage 2	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	68
Bijlage 3	Lijst van Horeca-activiteiten	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Plangebied Kop van Leeuwesteyn Zuid is onderdeel van het stadsdeel Leidsche Rijn in Utrecht. De planontwikkeling van Leeuwesteyn Zuid is gestart in 1998, met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp op 17 December 1998 door de gemeenteraad. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen geldt nog altijd, maar een groot aantal uitgangspunten dat hierin wordt beschreven, waaronder de woningbouw, staat onder druk: de verdere ontwikkeling van het gebied is grotendeels afhankelijk van de verplaatsing van KWS/Asfaltcentrale, gelegen in Leeuwesteyn Zuid.

In de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2006), staat dat het de ambitie van de gemeente Utrecht is om in dit deelgebied op termijn tot realisatie van woningbouw te komen. Ook weer in verband met de huidige geluidszone rond de Asfaltcentrale/KWS en aluminiumfabriek Nedal, is woningbouw echter voorlopig niet mogelijk. In de ontwikkelingsvisie zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp zo nodig en mogelijk geactualiseerd.

In de Kop van Leeuwesteyn Zuid is op korte termijn een aantal ontwikkelingen voorzien: aan de zuidwestkant van het plangebied langs de rijksweg A2 is de Park and Ride 'Hooggelegen' (P+R) gepland. Deze P+R zal een aansluiting krijgen op de HOV-baan die Leidsche Rijn met het centrum van Utrecht gaat verbinden. Om de P+R bereikbaar te maken, zal tevens een extra afrit van de rijksweg A2 gerealiseerd worden.

Een andere ontwikkeling is de (her)ontwikkeling van de hallen aan de Groenewoudsedijk. De activiteiten van het aluminium- en papierrecyclebedrijf Van Doorn, dat reeds in het plangebied is gevestigd, worden geconcentreerd in de hal aan de Groenewoudsedijk 5. De hal aan de Groenewoudsedijk 6 komt vrij voor bedrijfsactiviteiten en op weekend- en feestdagen voor de Utrechtse Bazaar. Ten behoeve van de Utrechtse Bazaar wordt een parkeerplaats gerealiseerd rondom de hallen.

Deze voormelde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan worden deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteyn Zuid is globaal omsloten door de rijksweg A2 in het westen, de Ds. Martin Luther Kinglaan in het noorden, het Amsterdam Rijnkanaal in het oosten en de Taatsendijk/Martinus van Tyrusviaduct en Ortheliuslaan in het zuiden. In het bestemmingsplan zijn gedeelten van het talud van de geluidswal van de rijksweg A2, het Amsterdam Rijnkanaal en de HOV-lijn meegenomen. Een overzicht van de plangrenzen is afgebeeld in afbeelding 1.1.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Uitbreidingsplan in hoofdzaak 'Utrecht Zuid-West II'

Het plangebied valt binnen het Uitbreidingsplan in hoofdzaak 'Utrecht Zuid-West II' uit 1957. Dit plan is op 14 februari 1957 door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld en op 23 december 1957 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. In het vigerende plan zijn de gronden bestemd voor Industrie. Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen en woningen ten dienste van de bedrijven worden opgericht. Daarnaast hebben de gronden de bestemming 'Wegen'.

Bestemmingsplan A2 Hogeweide Oudenrijn

De geluidswal ligt binnen het bestemmingsplan A2 Hogeweide Oudenrijn. In dit vigerende plan zijn de gronde bestemd voor 'Verkeer'.



Kop van Leeuwesteyn Zuid



Afbeelding 1.1 Ligging Plangebied

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Ieder van deze hoofdstukken beschrijft een ander onderwerp. In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid kort aan bod. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de huidige situatie van het plangebied. Achtereenvolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de onderzoeksresultaten naar de relevante (milieu)aspecten. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van belang. Het gaat hierbij om gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal beleid. Specifiek voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld. Deze visie werkt door in de bestemmingsplannen. Daarnaast is er een aantal sectorale beleidsnota's die consequenties hebben voor bestemmingsplannen. De belangrijkste conclusies hiervan zijn in deze paragraaf weergegeven. In bijlage 1 is een samenvatting van het relevante beleid opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

Voor dit bestemmingsplan zijn met name de rijksnota's de Nota Ruimte (2006) en de Structuurvisie Randstad (2008) van belang. Daarnaast is ook de Nota Mobiliteit van belang gezien de invloed van de ontwikkelingen op de nabijgelegen infrastructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met ecologische en archeologische waarden op basis van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het Verdrag van Malta. In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe met deze aspecten is omgegaan.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De gemeente Utrecht maakt deel uit van het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland: 'Randstad Holland'. Het beleid is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen. Binnen het verstedelijkingsbeleid kiest het kabinet bovenal voor een kwaliteitsstrategie en verdichting. Koppeling van verstedelijking en bereikbaarheid, zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt met de ontwikkeling van een P+R, biedt kansen voor opschaling van de arbeidsmarkt en woningmarkt en betere benutting van de agglomeratievoordelen zoals in de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad wordt beschreven.

De Nota Mobiliteit benadrukt dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit het oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte moet worden geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen. De verplaatsing van de Utrechtse Bazaar naar het plangebied en de ontwikkeling van de P+R zijn geheel in lijn met dit beleid.

2.3 Provinciaal- en regionaal beleid

In de Provinciale Structuurvisie en het Regionaal Structuurplan (RSP) van het Bestuur Regio Utrecht wordt gekozen voor beheerste groei. Verdere verdichting vindt plaats in het stedelijk gebied om de waardevolle landschappen te sparen.

In het streekplan valt het bestemmingsplangebied onder 'algemeen bedrijvenmilieu'. Dit betekent dat dit gebied is bedoeld voor bedrijven die qua schaal of functioneren niet passen in de directe woonomgeving. Het gaat om bedrijventerreinen aan de rand of op afstand van de stad. Terreinen aan de rand van de stad, zoals het gebied waar het bestemmingsplan geldt, zijn geschikt voor lichtere bedrijfspvormen uit de milieucategorieën 2 en 3 en in specifieke gevallen categorie 4. In het bestemmingsplangebied blijft het papier- en aluminiumrecyclingbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieucategorie van 3.1. Andere functies op het bedrijventerrein dienen beperkt te blijven tot detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's boten, caravans en bouwmarkten) die in het stedelijk gebied moeilijk inpasbaar zijn.

Ook binnen het RSP is het plangebied aangegeven als een werkgebied–bedrijventerrein. Dit betekent dat dit gebied dient te worden ingericht als monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport; locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden; grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, (H)OV en fiets.

2.4 Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid ligt wat betreft het plangebied voor de lange termijn de nadruk op versterken van het stedelijk karakter met nadruk op wonen. Echter, dit is binnen de bestemmingsplantermijn niet mogelijk in verband met de geluidszone rond de Asfaltcentrale/KWS en aluminiumfabriek Nedal. Binnen de bestemmingsplantermijn geldt dat het gemeentelijk beleid vooral is gericht op de bestemming bedrijventerrein. Daarnaast is ook het beleidsonderwerp verkeer belangrijk.

2.4.1 Ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004) zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. In de visie wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin. De Kop van Leeuwesteyn Zuid valt binnen het perspectief De Markt. Het perspectief De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. De Markt richt zich op economische groei. Voorwaarde voor dit perspectief is dat de ontwikkelingslocaties aansluiten op de netwerken van de Randstad. De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de 'snelle' infrastructuur en knooppunten: Deltanet, het randstedelijk openbaar vervoernet, het stedelijk HOV-net, de OV-terminal Utrecht en de knooppunten in de stad. Dat zijn vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor marktontwikkelingen.

De rijksweg A2 vormt bij de markt de centrale ontwikkelingsas, zodat de oude stadsrand (rijksweg A2) zich kan ontwikkelen tot binnenstedelijk gebied. Het bestemmingsplangebied ligt in de middenzone van deze ontwikkelingsas. De middenzone krijgt een veel stedelijker karakter met een accent op wonen. Door de situering tussen snelweg en centrum, kan hier juist een hoogstedelijk milieu vorm krijgen met intensieve bebouwing, architectonische vormgeving van de openbare ruimte en nadruk op OV-ontsluiting. In het bestemmingsplangebied is woningbouw echter (nog) niet mogelijk in verband met de geluidszone rond de asfaltcentrale KWS en aluminiumfabriek Nedal (beide gelegen ten noorden van het plangebied). In het Ontwikkelingsbeeld 2015 is het bestemmingsplangebied aangeduid als bedrijventerrein. Het programma bestaat uit bedrijvigheid in de industrie, (groot)handel en transport.

In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (2003) is verwoord hoe het college Leidsche Rijn in de toekomst verder wil ontwikkelen. De actualisatie op de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn borduurt sterk voort op het oorspronkelijke gedachtegoed uit het Masterplan (1996), de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn Utrecht (1997) en de Structuurschets Vleuten–De Meern. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van de Centrale Zone. De Centrale Zone langs de te integreren rijksweg A2 – of deelgebied G zoals dat in de Ontwikkelingsvisie 1997 is genoemd – vormt het sluitstuk van Leidsche Rijn.

In de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2005) is de opgave opgenomen voor het realiseren van een woongebied dat Leidsche Rijn en Kanaleneiland dicht bij elkaar brengt en Leidsche Rijn over een breed front langs het Amsterdam–Rijnkanaal een gezicht geeft naar de bestaande stad. Aangegeven is dat de ontwikkeling van dit deelgebied nog ver in de toekomst ligt.

Wat betreft de Hoogbouwvisie (2005) en de Welstandsnota (2004) moet er rekening worden gehouden met een aantal uitgangspunten. Echter, binnen het huidige bestemmingsplan worden de mogelijkheden uit de Hoogbouwvisie nog niet benut. Dit zal pas aan de orde zijn na verplaatsing van de asfaltcentrale/KWS en aluminiumfabriek Nedal, wanneer het gebied ontwikkeld kan worden in lijn met de structuurvisie. Het enige in het bestemmingsplan nieuw te realiseren gebouw is het transferium. De hoogte van dit gebouw is in lijn met de Hoogbouwvisie.

In de welstandsnota valt het bestemmingsplangebied onder het gebiedstype 'open'. Hiervoor geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk is zowel naar structuur als naar architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Voor het plangebied is op de desbetreffende kaart echter ook aangegeven, middels een arcering, dat hier sprake is van een ontwikkelingsgebied.

2.4.2 Verkeersbeleid

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

In het GVVP is het bedrijventerrein Papendorp (waar Leeuwesteyn Zuid deel van uitmaakt) aangeduid als kerngebied 'regionale kantoorfunctie'. Hier is goede autobereikbaarheid een voorwaarde. Maar om tijdens piekuren de vraag te verwerken, is het gewenst dat het gebied ook goed per fiets en openbaar vervoer bereikbaar is. In het GVVP is binnen het bestemmingsplangebied Kop van Leeuwesteyn Zuid een locatie voor een gewenst transferium opgenomen. Een transferium is een belangrijk knooppunt van infrastructuur dicht bij een poort naar de stad, waar de automobilist snel kan overstappen op het openbaar vervoer. Omdat ook in het algemeen de vraag naar mobiliteit de komende jaren toe zal nemen, zal de autobereikbaarheid op een aantal wegen in Utrecht in piekperiodes onder de streefkwaliiteit komen te liggen. Dit geldt ook voor de Ds. Martin Luther Kinglaan direct ten noorden van het bestemmingsplangebied. Hiervoor worden verbetermaatregelen voorgesteld. Voor de fietsbereikbaarheid is in het GVVP een hoofdfietsnetwerk 2015 gedefinieerd. Daarin is een hoofdfietsroute gepland over de Taatsendijk.

De Parkeernota legt de kaders van het nieuwe parkeernormenbeleid vast. Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. In het bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.

In het Kwaliteitsnet Goederenvervoer is een afwegingskader opgenomen voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen. Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. De Bazaar zal veel verkeer aantrekken. Met de ontsluiting van het verkeer is rekening gehouden door de routing van en naar de Bazaar te laten verlopen via Hooggelegen, Taatsendijk.

2.4.3 Economisch beleid

Uitgangspunt van het economisch beleid is het behouden en versterken van de relatief sterke economische positie: talent vasthouden en kansen geven aan perspectiefrijke ondernemingen.

In het Economisch Profiel Utrecht (2003) worden maatregelen genoemd om aan dit lange termijn perspectief te werken. Voor (kleinschalige) bedrijven, maar ook voor bijvoorbeeld detailhandel is specifiek beleid opgesteld.

De Detailhandelsnota Utrecht is van belang gezien de verplaatsing van de Bazaar naar het bestemmingsplangebied. De Bazaar wordt beschouwd als detailhandel. Echter, in de detailhandelsnota wordt niet ingegaan op deze vorm van detailhandel. Vanwege de omvang van de bazaar en de ligging aan de rand van de stad, lijkt deze vorm van detailhandel het beste aan te sluiten bij 'perifere detailhandel'. Daarvoor zijn richtlijnen gegeven, alleen kan geen van deze richtlijnen worden toegepast op de bazaar. Geconcludeerd moet worden dat de bazaar zo specifiek is, dat deze aparte aandacht behoeft. In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling Economische Zaken en is besloten dat deze locatie past binnen de algemene beleidslijnen economie.

2.4.4 Milieubeleid

Het milieubeleid van Utrecht omvat keuzes die gemaakt worden om ontwikkelingen die in de stad gaande zijn mogelijk te maken zonder afbreuk te doen op de leefbaarheid van de stad op het gebied van duurzaamheid, energie, klimaat en hinder (geluid, geur en luchtkwaliteit).

Het milieubeleid is in het Milieubeleidsplan 2003–2008 – 'Milieubeleid voor een duurzame en leefbare stad' (2004) uitgewerkt in drie niveaus (strategisch, tactisch en operationeel) en twee sporen. Spoor 1 hanteert een aanpak vanuit milieuthema's en sluit aan bij de landelijke wet- en regelgeving en de taken binnen de gemeente. Spoor 2 hanteert een aanpak vanuit de dynamiek van de stad. Dit spoor sluit aan bij ontwikkelingen in de stad op tactisch niveau en op strategisch niveau. De ambities voor het bestemmingsplangebied bestaan uit het terugbrengen van de hinder tot de grenzen van het bedrijventerrein.

2.4.5 Groen- en waterbeleid

Het groen- en waterbeleid is te herleiden uit het Groenstructuurplan Utrecht (2007), het Bomenbeleid Utrecht (2009) en het Waterplan Utrecht (2004). Doel van het Groenstructuurplan is behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. Het plangebied valt binnen de ambitie 'zuidelijk deel van het Amsterdam Rijnkanaal vergroenen', ligging: ARK koffiebrug tot Westraven. Ook hier kan pas uitvoering aan worden gegeven bij de ontwikkeling van het gebied nadat de asfaltcentrale is verplaatst.

Het waterbeleid is gericht op de ontwikkeling van een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied.

2.4.6 Archeologisch beleid

In 1995 is de Cultuurhistorische Effectrapportage Leidsche Rijn opgesteld (gemeente Utrecht, 1995), waarin op de Cultuurhistorische waarderingskaart wordt aangegeven dat polder Papendorp onderdeel uitmaakt van een 'minder belangrijk' gebied. In dergelijke gebieden zijn geen te beschermen structuren aangetroffen en zijn geen elementen aanwezig die kunnen worden gebruikt bij planvorming. Ook op de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het bestemmingsplangebied de aanduiding 'lage trefkans'.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in en rondom het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en de functionele structuur.

3.2 Ruimtelijke structuur

Leeuwesteyn Zuid ligt in de oksel van het knooppunt Hooggelegen, hier sluit de Ds. Martin Luther Kinglaan aan op de rijksweg A2 (zie afbeelding 1.1). De Ds. Martin Luther Kinglaan is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Utrecht en maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van Utrecht.

Leeuwesteyn Zuid is onderdeel van de polder Papendorp. Deze polder ligt ten westen van de stad Utrecht. De polder Papendorp ligt ingesloten tussen de rijkswegen A2 en A12 en het Amsterdam-Rijnkanaal. Door de breedte van deze vervoersassen ligt het gebied enigszins geïsoleerd. Hierdoor is het grootste deel lange tijd onbebouwd gebleven, met uitzondering van het gebied Leeuwesteyn en een aantal boerderijen c.q. woonhuizen. In dit gebied is reeds langere tijd bedrijfsbebouwing aanwezig die werd ontsloten via de Groenewoudsedijk. Inmiddels is de polder Papendorp met de stad Utrecht verbonden via de Prins Clausbrug en is ook de rest van het gebied grotendeels ontwikkeld. De polder wordt met de rest van Leidsche Rijn verbonden via het Marinus van Tyrusviaduct, dat ten zuiden van Leeuwesteyn Zuid ligt.

3.3 Functionele structuur

Zoals beschreven is het gebied Papendorp onderdeel geworden van de ontwikkeling Leidsche Rijn. Zowel ten oosten als ten westen van het gebied ligt, aan de overzijde van de vervoersbundels, (stedelijke) woonbebouwing. Papendorp is op dit moment in ontwikkeling als bedrijfs- en kantoorlocatie. Daarnaast zullen er bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. In Leeuwesteyn Zuid is in de huidige situatie een aantal (industriële) bedrijven aanwezig, zoals de Utrechtse Asfaltcentrale (KWS) en bedrijfsverzamelgebouwen. De aanwezigheid van deze bedrijven belemmert de herontwikkeling van het plangebied tot wonen.

3.4 Plangebied

In het noordelijk deel van het plangebied aan de Groenewoudsedijk bevinden zich twee bedrijfsverzamelgebouwen. Deze zijn eigendom van de gemeente en worden tijdelijk verhuurd aan kleine ondernemingen. De grootste onderneming – Papier en metaalrecycling Van Doorn – zit gedeeltelijk in het pand aan de Groenewoudsedijk 5 en gedeeltelijk in het pand aan de Groenewoudsedijk 6. In het zuidelijk deel van het plangebied, tussen de Taatsendijk en de rijksweg A2, stond de bebouwing van een transportbedrijf. Deze bebouwing is inmiddels afgebroken. Rondom de panden is het terrein verhard en wordt dit gebied gebruikt als parkeerterrein.

Het P+R Hooggelegen kan vanaf de rijksweg A2 worden bereikt via de toekomstige afrit voor verkeer vanuit de richting Rotterdam–Den Haag en het zuiden van Nederland. Verkeer vanuit de overige richtingen kan onder andere via de afrit Knooppunt Hooggelegen en het Marinus van Tyrusviaduct de P+R bereiken.

Functioneel

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Papendorp uit 1999, is reeds een programma van eisen beschreven voor een P+R op deze locatie. Dit programma, dat onder meer uitgaat van 4.000 parkeerplaatsen, is inmiddels achterhaald. De gemeente Utrecht heeft onderzoek gedaan naar diverse varianten voor de P+R Hooggelegen. In dit onderzoek zijn zes varianten vergeleken en is de haalbaarheid en de ruimtelijke impact van de varianten getoetst.

In de huidige planvorming wordt uitgegaan van een P+R dat gefaseerd ontwikkeld gaat worden. In de eerste fase zal een parkeergarage worden gebouwd van circa 1.000 parkeerplaatsen, die kan worden uitgebreid tot een parkeergarage waar plaats is voor 2.000 auto's. Dit aantal is vastgelegd in het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht. In dit bestemmingsplan wordt al rekening gehouden met een eventuele tweede fase tot 2.000 parkeerplaatsen. Bij 2.000 parkeerplaatsen zijn 25 tot 40 bussen per uur nodig om het aantal bezoekers te kunnen verwerken.

Ruimtelijk

Om het programma te huisvesten, zal een gebouw gerealiseerd worden met een hoogte van 30 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een passage/loopbrug over de HOV-baan mogelijk gemaakt die het P+R-gebouw verbindt met de HOV halte. Hieronder dient een vrije onderdoorgang te zijn van 5 meter ten behoeve van de HOV-baan. Uitgangspunt bij het ontwerp is dat bij de bouw van de tweede fase de eerste fase tijdens de uitbreiding kan blijven functioneren. Het gebouw zal op elk moment van de fasering een opmerkelijk gebouw aan de rijksweg A2 vormen.

4.3 Afrit rijksweg A2

Uit verkeersberekeningen is gebleken dat wanneer het plangebied Leeuwesteyn Zuid wordt ontwikkeld voor woningbouw, er, in combinatie met de ontwikkelingen in Papendorp, capaciteitsproblemen gaan ontstaan met de verkeersafwikkeling bij afrit Hooggelegen. De huidige structuur met 2+2 weefvakken biedt dan geen duurzame oplossing.

In 2007 is onderzoek gedaan naar de weefvakproblematiek, en naar de mogelijkheid voor een directe afrit vanaf de rijksweg A2 naar de P+R. Rijkswaterstaat en de gemeente Utrecht hebben de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoeksrapport aangenomen. Zij delen de voorkeur voor de variant waarbij een extra rijbaan op de rijksweg A2 ter ontlasting van het weefvak mogelijk wordt gemaakt. Vanaf deze extra rijbaan is het mogelijk een korte afrit naar de P+R te realiseren.

4.4 Groenewoudsedijk 5 en 6

De hallen aan de Groenewoudsedijk 5 en 6 zijn momenteel in gebruik door verschillende kleine bedrijven. De meeste van deze bedrijven zullen binnenkort verdwijnen. Alleen in de hal aan de Groenewoudsedijk 5 blijft het bedrijf Papier en Aluminiumrecycling Van Doorn gevestigd (waar deze al gedeeltelijk in is gehuisvest). Van Doorn verhuist al zijn activiteiten van de hal op nummer 6 naar de hal op nummer 5. Dit bedrijf heeft een milieucategorie van 3.1 en past hierbij binnen de op deze locatie maximaal toegelaten milieucategorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

De vrijgekomen hal aan de Groenewoudsedijk 6 blijft in de toekomst beschikbaar voor bedrijfsactiviteiten. De gemeente is verder voornemens om in deze hal in het weekend de Utrechtse Bazaar te faciliteren. Voor beide hallen blijft de huidige bebouwing gehandhaafd en zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten geldt dat maximaal milieucategorie 3.1. van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan.

4.4.1 Groenewoudsedijk 6: Utrechtse Bazaar

De Utrechtse Bazaar is momenteel gevestigd in de veilinghallen aan de Vleutenseweg. De Utrechtse Bazaar huurt op de huidige locatie in totaal circa 11.000 m² aan hallen en maakt gebruik van de grond rondom de veiling voor parkeren. Deze overdekte markt vindt ieder weekend plaats en biedt ruimte aan standhouders/marktkooplui die hier hun producten aanbieden. Het aanbod van producten varieert van verse producten als groente en fruit alsmede non-food producten. Daarnaast is beperkte horeca aanwezig. Omdat de huidige locatie in Vleuten wordt ontwikkeld voor woningbouw, moet de Bazaar naar een andere locatie verhuizen.

De hal Groenewoudsedijk 6 heeft een oppervlakte van 11.343 m², waardoor deze groot genoeg is voor de activiteiten van de Utrechtse Bazaar. Ten behoeve van de Utrechtse Bazaar zal rondom de bedrijfsterreinen aan de Groenewoudsedijk 5 en 6 ruimte worden gemaakt voor een parkeerterrein. Deze gronden zijn niet beschikbaar ten behoeve van de bedrijfs- of detailhandelsactiviteiten. Hier zal dus geen opslag mogen plaatsvinden.

De Utrechtse Bazaar is op de bestaande locatie alleen in het weekend geopend. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden bij de hal aan de Groenewoudsedijk.

Rondom het plangebied ligt veel infrastructuur, die is aangelegd (en daarmee gedimensioneerd) voor de gebruikers van Papendorp. De wegcapaciteit is echter niet voldoende om ook de bezoekers van de Utrechtse Bazaar te kunnen verwerken indien deze ook doordeweeks geopend zou zijn. Voor de weekenden en op feestdagen is de capaciteit ruim voldoende om het verkeer (de bezoekers) van en naar de Utrechtse Bazaar te kunnen verwerken. Door de week blijft de hal Groenewoudsedijk 6 beschikbaar voor specifieke bedrijfsactiviteiten die nauwelijks verkeer genereren (zoals een opslagbedrijf). Hiermee wordt zeker gesteld dat de verkeersdruk in Papendorp op doordeweeks dagen niet of nauwelijks toeneemt. De Utrechtse Bazaar mag daarom alleen in het weekend en op feestdagen open zijn, wanneer de kantoren gesloten zijn en de infrastructuur beschikbaar is.

In de nieuwe situatie zijn de activiteiten van de Utrechtse Bazaar ook weer gericht op detailhandel. Een plek waar nieuwe en tweedehands, en zowel food- als non-food producten verkocht zullen worden. Verder wordt beperkte horeca toegestaan.

Op de nieuwe locatie zal een parkeerterrein worden aangelegd dat plaats zal bieden aan circa 1.200 parkeerplaatsen. Dit aantal komt overeen met het huidige aantal bij de veilinghal in Vleuten. Daarnaast is er op de locatie aan de Groenewoudsedijk ook een goede bereikbaarheid met (H)OV. Hierdoor zal de parkeerbehoefte naar alle waarschijnlijkheid iets afnemen ter vergelijking met de huidige situatie. De aan te leggen parkeerplaatsen voldoen daarmee aan de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle (milieu)aspecten behandeld die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Per aspect is aangegeven wat het wettelijk kader is en wat de consequenties voor de ontwikkelingen zijn.

5.1.1 Nieuw verkeersmodel

Op 1 juli 2010 is het nieuwe verkeersmodel VRU 2.0, UTR 2.1 in werking getreden. De voor dit bestemmingsplan gehanteerde cijfers zijn daarom gecontroleerd op een mogelijk verschil met het vorige verkeersmodel. Naar aanleiding van dit nieuwe verkeersmodel is medio februari 2011 een geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit opgesteld. De conclusie van de geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit is dat in het plangebied geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer worden overschreden (zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 5.6). Ten aanzien van geluid is een geactualiseerde beoordeling niet aan de orde, aangezien binnen het plangebied geen geluidsgevoelige bestemmingen liggen.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

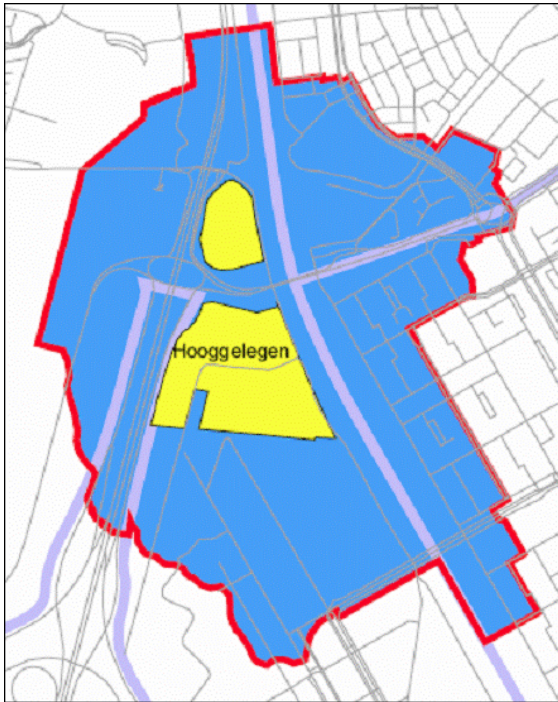
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en scholen;
- bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km/h-wegen);
- reconstructie van wegen;
- geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

In dit plangebied is geen sprake van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek voor eventuele ontheffing voor een hogere grenswaarde is daarom niet noodzakelijk.

5.2.2 Onderzoek

Het geluidsniveau in het plangebied is relatief hoog vanwege de nabije ligging van de rijkswegen A2 en A12. De functies die in het plangebied worden gerealiseerd, worden in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor realisering van de voorgestane functies.



Afbeelding 5.1 Zone industrielawaai

In afbeelding 5.1 is met de rode lijn aangegeven waar de buitenste begrenzing van de zone industrielawaai loopt.

5.2.3 Industrielawaai

De meest bepalende bedrijven rondom het plangebied zijn de bedrijven Nedal Aluminium B.V. en Asphalt Centrale Utrecht v.o.f. De overige bedrijven liggen voornamelijk tussen deze twee bedrijven. Nedal ligt op het terrein ten noorden van de Ds. Martin Luther Kinglaan. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijf Asphalt Centrale Utrecht v.o.f.

Nedal Aluminium B.V. en de Asphalt Centrale Utrecht v.o.f. zijn bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer. Voor terreinen waar dergelijke inrichtingen toegestaan of aanwezig zijn, dient op grond van de Wet geluidhinder een zone industrielawaai te worden vastgesteld, waarbuiten de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau ten gevolge van bedrijven niet hoger dan 50 dB(A) mag zijn. Met de wijzigingen in dit bestemmingsplan is geen verandering opgetreden in de geluidsbelasting die een zonewijziging nodig maakt. Daarom is in dit plan de vigerende geluidszone van het industrieterrein niet gewijzigd. In voorbereiding is een bestemmingsplan voor Nedal Aluminium B.V. en de Asphalt Centrale Utrecht v.o.f. waarin de bijbehorende geluidszone naar aanleiding van recente aanpassingen in de bedrijfsvoering zal worden bepaald/geactualiseerd.

5.2.4 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de realisering van de voorgestane functies. Met de wijziging in dit bestemmingsplan is geen verandering opgetreden in de geluidsbelasting die een zonewijziging nodig maakt. Op basis hiervan is in dit plan de vigerende geluidszone van het industrieterrein niet gewijzigd.

5.3 Bedrijven en milieuhinder

5.3.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van 2007.

In het plangebied bevinden zich op bedrijventerreinen geclusterde bedrijven die, als gevolg van de hinderlijkheid van bedrijfsactiviteiten, op enige afstand van woningen dienen plaats te vinden. Voor het zoneren van deze activiteiten is gebruikgemaakt van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst is per bedrijfscategorie een richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk bepaald. Door het aanhouden van de richtafstand tussen hindergevoelige functies en bedrijven, wordt onaanvaardbare milieuhinder voorkomen en wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels.

5.3.1.1 Toelaatbaarheid in het gebied

Vanwege de beperkte kavelgrootte en de uitstraling die het bedrijventerrein moet krijgen, zijn op het terrein waar bedrijven middels een aanduiding mogelijk gemaakt zijn, slechts bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar. Met de beoogde milieuzonering wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (50 meter) ten opzichte van een rustige woonwijk. Door deze milieuzonering wordt de beoogde woningbouw in de omgeving milieutechnisch niet opnieuw beperkt, mocht de asfaltcentrale te zijner tijd vertrekken uit Leeuwesteyn Zuid.

Bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (inrichtingen die nader worden benoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit) worden op het bedrijventerrein in beginsel niet toegestaan. Dit geldt ook voor Bevi-inrichtingen (zie ook externe veiligheid) en bedrijven die in het kader van de milieuvergunningverlening mer-(beoordelings)plichtig zijn.

5.3.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

De toelaatbaarheid zoals hierboven beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere milieucategorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid in het geval dat hinderlijkheid van een specifiek bedrijf afwijkt van de LvB of wanneer de vestiging van een bedrijf uit een hogere milieucategorie wenselijk is om de ruimte op het bedrijventerrein intensiever te gebruiken. In de planregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan een bedrijf moet voldoen wil het college van deze afwijkingsmogelijkheid gebruikmaken.

5.3.2 Conclusie

Door het vastleggen van een milieuzonering in de planregels en op de verbeelding worden toekomstige hindersituaties voorkomen.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Kader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoeras. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

5.4.1.1 Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het Besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het Besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het Plaatsgebonden Risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het Groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het Groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het Groepsrisico (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

5.4.1.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico of een toename van het Groepsrisico een verantwoordingsplicht

5.4.2 Onderzoek en conclusie

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS), vervolg en samenvatting van de nota RNVGS. De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico. De normhoogte voor Plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing.

Voor het Groepsrisico is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enzovoorts. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

Het Groepsrisico wordt per kilometer weglengte berekend. De geplande en reeds bestaande bebouwing is in beeld gebracht tot op een afstand van circa. 200 m. Bebouwing buiten die afstand levert geen bijdrage aan het Groepsrisico bij de hier geldende vervoerssamenstelling met weinig toxische stoffen.

5.4.2.1 Externe veiligheid rijksweg A2

Met behulp van het rekenprogramma RBM2 versie 1.3 is de veiligheidssituatie voor dit plangebied berekend wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Wat betreft de vervoersfrequentie is uitgegaan van de prognose op basis van Global Economy en van de maximale Gebruiksruimte zoals die gewenst wordt bij de invoering van het landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De berekening omvat alle reeds bestaande functies inclusief de bazaar en de Park + Ride voorziening.

Huidige situatie

Plaatsgebonden Risico: de Plaatsgebonden Risicocontour 10^{-6} /jaar ligt op 1 m vanaf de wegas.

Het Groepsrisico volgens Global Economy ligt op 0,14 maal de Oriënterende Waarde en het Groepsrisico volgens maximale gebruiksruimte Basisnet ligt op 0,21 maal de Oriënterende Waarde.

Nieuwe Situatie

De berekening van de nieuwe ruimtelijke situatie geeft geen verschil aan met de huidige situatie.

Conclusie

Ten aanzien van de risico's vanwege wegvervoer voldoet het plan aan de criteria van de regelgeving Externe Veiligheid. Verantwoording Groepsrisico is niet verplicht.

5.4.2.2 Externe veiligheid Amsterdam-Rijnkanaal

In het kader van de toekomstige vaststelling van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is een definitief ontwerp Basisnet Water opgesteld (15 januari 2008). Dit Basisnet zal worden opgenomen in het Besluit transport externe veiligheid (BTEV). In dit ontwerp zijn de vaarwegen van Nederland ingedeeld in enkele klassen. Het Amsterdam Rijnkanaal behoort tot de zogenaamde zwarte vaarwegen.

In onderstaande tabel is samengevat welke eisen ten aanzien van externe veiligheid zullen worden gesteld.

Categorie route	Gebruiksruimte voor vervoer	Maatregelen voor RO nieuw	Maatregelen voor RO bestaand
Belangrijke toegangen naar zeehavens (rood)	PR: geen plafond; PR 10-6 komt naar verwachting niet verder dan de oever; indien PR10-6 oever nadert, grijpt Rijk in. GR: geen plafond;	Geen nieuwe bestemmingen binnen oeverlijn. PAG* 40 meter; afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bescherming; Groepsrisico-verantwoording met berekening	In het water: uitsterfbeleid woonboten In het PAG*: geen sanering
Belangrijke binnen-vaarwegen (zwart)	PR: geen plafond; PR 10-6 komt naar verwachting niet verder dan de oever; indien PR10-6 oever nadert, grijpt Rijk in. GR: geen plafond	Geen nieuwe bestemmingen binnen oeverlijn PAG* 25 meter en in uiterwaarden; afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bescherming; Groepsrisico-verantwoording: berekening alleen nodig indien bevolkings-dichtheid > 1500 pers/ha dubbelzijdig of 2250 pers/ha enkelzijdig.	In het water: uitsterfbeleid woonboten In het PAG*: geen sanering
Minder belangrijke vaarwegen (groen, klasse II en hoger)	PR: geen plafond PR 10-6 komt naar verwachting helemaal niet voor, ook niet op het water; indien PR10-6 ontstaat grijpt Rijk in of wordt overwogen om vaarweg alsnog zwart te maken. GR: geen plafond	Geen beperkingen voor bebouwing: geen PAG*; geen Groepsrisico-verantwoording	Geen
Overige vaarwegen van CEMT-klasse 0 en I (buiten het basisnet)	Geen vgs toegestaan mu.v. bunkerschepen tot max. 300 ton.	Geen beperkingen voor bebouwing: geen PAG*; geen Groepsrisico-verantwoording	Geen

* PAG: plasbrandaandachtsgebied

In het ontwerp Basisnet water staat verder vermeld dat, indien bebouwing met een dichtheid van circa 2.250 pers/ha wordt gerealiseerd over 1 km lengte, het Groepsrisico circa 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Om die reden is pas bij dichtheden daarboven een verantwoording groepsrisico verplicht.

Bestaande situatie Amsterdam Rijnkanaal

De bestaande bebouwing blijft qua dichtheid ver onder de waarde van 2250 pers/ha, zodat ook het huidige groepsrisico wat betreft scheepvaart beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt.

Nieuwe situatie Amsterdam Rijnkanaal

Plasbrandaandachtsgebied

In het toekomstig BTEV wordt geadviseerd langs het ARK een plasbrandaandachtsgebied van 25 m aan te houden. Gezien de afstand van de oever tot aan de gevel van circa 34 meter wordt aan dit advies voldaan.

Plaatsgebonden risico

Een plaatsgebonden risico contour is volgens de berekeningen in het kader van het Basisnet niet aanwezig.

Groepsrisico

In het plan is de functie bazaar opgenomen. De personendichtheid bedraagt maximaal 1000 personen/ha, wanneer gerekend wordt met 1 persoon per 10 m². De bazaar zal alleen in het weekend in gebruik zijn. Op grond hiervan blijft de functie ruim beneden de waarde waarbij een verantwoording Groepsrisico verplicht is.

Naast het feit dat een verantwoording Groepsrisico op grond van het toekomstige BTEV niet verplicht zal zijn, wordt de vestiging van een bazaar verantwoord geacht omdat het geen woningen betreft. In woningen zullen mensen ook slapend aanwezig zijn, terwijl de aanwezigen in de bazaar steeds in wakende toestand aanwezig zijn. Dit is een positieve factor wat betreft de zelfredzaamheid van de aanwezigen. Om deze reden wordt de functiewijziging naar bazaar verantwoord geacht tegen de achtergrond van wat met het toekomstig beleid ten aanzien van Groepsrisico en plasbrandaandachtsgebieden wordt beoogd.

Conclusie

Ten aanzien van de risico's vanwege vervoer over water voldoet het plan aan de criteria van de regelgeving Externe Veiligheid. Verantwoording Groepsrisico is niet verplicht.

5.4.3 Conclusie

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan Leeuwesteyn-Zuid blijven binnen de veiligheidsnormen voor externe veiligheid.

5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.5.1 Kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek (NEN5740) te worden verricht.

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

– *Bodembescherming*

Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en calamiteiten op openbaar terrein.

– *Bodemsanering*

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Hiermee wordt een zo min mogelijke nazorg bereikt. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij gevallen van ernstige verontreiniging. Voor ontgraving en onttrekking of verplaatsing van ernstig verontreinigde grond en grondwater in gemeente Utrecht is een saneringsplan of een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) noodzakelijk, die moeten worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.

– *Bodembeheer*

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe 'wat schoon is moet schoon blijven' en 'wat vies is mag niet viezer worden'. Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats vinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bij reguliere omgevingsvergunning bouwen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Bij grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten is het verder van belang om te weten of er in de invloedssfeer van de onttrekking een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In een saneringsplan moeten hiervoor voldoende monitoring en tegenmaatregelen worden beschreven. Er zijn ten aanzien van het aspect bodem en water ook andere procedures voor vergunningverlening of melding van toepassing: grondwateronttrekking en infiltratie (Provincie Utrecht), lozing (verontreinigd) water op oppervlaktewater (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), lozing (verontreinigd) water op riool (Dienst Stadswerken, gemeente Utrecht) et cetera.

5.5.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de bodemkwaliteitskaart Leidsche Rijn van 2007 is het noordelijk deel van Papendorp ingedeeld als bedrijvengebied en het zuidelijk deel als buitengebied Papendorp. De achtergrondkwaliteit in de toplaag in het bedrijvengebied is licht verontreinigd. In het buitengebied is de bovenste meter schoon.

Op basis van historische gegevens uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente is bekend dat er in het plangebied een glastuinbouwbedrijf aanwezig is geweest. Verspreid over het hele plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor omgevingsvergunningen bouwen, Vinex-locaties (uitkeuringsonderzoeken) en grondtransacties. In het algemeen is hierbij geen ernstige verontreiniging aanwezig. Op enkele plaatsen is een geval van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

Bij omgevingsvergunningen bouwen kan waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van bekende, recente uitkeuringsonderzoeken of andere onderzoeken. Indien dit niet kan, moet alsnog bodemonderzoek plaatsvinden. Vooralsnog zijn er geen (grote) grondwaterverontreinigingen bekend in of nabij het plangebied Papendorp, waar grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten invloed op kunnen hebben, maar dit moet dan nader geverifieerd worden.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), die op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking is getreden (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 ïg/m ³ 40 ïg/m ³	01-08-2009 01-01-2015
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer per kalenderjaar meer dan 300 ïg/m ³	01-08-2009
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 ïg/m ³ 40 ïg/m ³	01-08-2009 11-06-2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per kalender- jaar meer dan 75 ïg/m ³ max. 35 keer per kalender- jaar meer dan 50 ïg/m ³	01-08-2009 11-06-2011

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

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

5.6.1.1 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen Rijk, provincies en gemeenten, dat ertoe leidt dat Nederland tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit kan voldoen. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel gekregen van de huidige grenswaarden, omdat het NSL voldoende garandeert dat hiermee binnen de gestelde termijnen wél aan de grenswaarden kan worden voldaan. Nederland moet nu in juni 2011 aan de norm voor fijn stof (PM₁₀) voldoen en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO₂). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd van 5 jaar (tot augustus 2014).

Het NSL is ontwikkeld in hechte samenwerking tussen rijk en regio's, en bestaat uit de volgende elementen:

- een saneringstool, waarmee de luchtkwaliteit in heel Nederland in beeld wordt gebracht en waarmee de effecten van nationale en lokale maatregelen zichtbaar worden;
- een omvangrijk maatregelenpakket, met zowel landelijke, regionale als lokale maatregelen; op deze maatregelen rust een uitvoeringsplicht;
- een monitoringsinstrument, waarmee de voortgang van het NSL wordt bewaakt. Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld; als hieruit blijkt dat een maatregel minder effect heeft of een project juist meer vervuiling oplevert, vereist het NSL dat er extra maatregelen worden genomen.

5.6.1.2 Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

5.6.2 Conclusie

Medio februari 2011 is een geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit opgesteld.

De bestemmingsplannen Kop van Leeuwesteyn Zuid en Papendorp maken deel uit van de in het NSL opgenomen ontwikkeling (onder NSL-projectnummer 1310) van het projectgebied 'Leidsche Rijn'. De ontwikkeling van Leidsche Rijn behelst de realisatie van 23.100 woningen, 581.000 m² b.v.o. kantoren en voorzieningen, een P&R en 89,5 hectare netto bedrijfsterrein, alsmede de overkluizing van de A2. De in de beide bestemmingsplannen mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn opgenomen in de bovenstaande omschrijving. De Zwarte Markt is momenteel gevestigd aan de Utrechtseweg (in Leidsche Rijn) en wordt verplaatst naar de rand van het gebied Leidsche Rijn.

Een afzonderlijke toets van de bestemmingsplannen Kop van Leeuwesteyn Zuid en Papendorp aan de Wet luchtkwaliteit is derhalve strikt genomen niet nodig. Op verzoek van de gemeente Utrecht zijn desalniettemin de consequenties voor de luchtkwaliteit vanwege de beide bestemmingsplannen gedetailleerd in kaart gebracht.

De consequenties zijn berekend op basis van het nieuwe verkeersmodel en met de meest recente achtergrondconcentraties en emissiefactoren die in 2010 zijn vrijgegeven door het ministerie van I&M (voorheen VROM). De conclusie van de geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit is dat in het plangebied geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer worden overschreden.

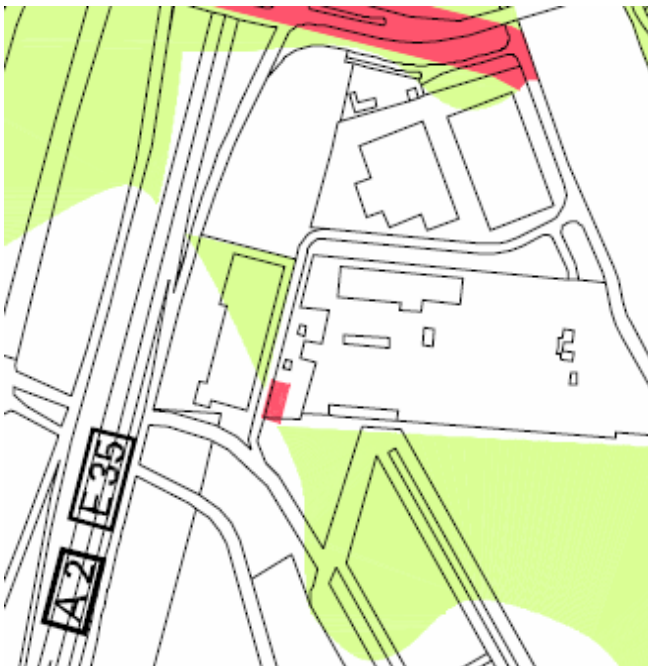
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan artikel 5.16 Wm lid 1 onder a: de bevoegdheden/ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn dan ook geen beperkingen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie

5.7.1 Kader

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de ligging van beschermde en te beschermen archeologische terreinen. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de gebieden waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt. De gemeentelijke kaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan gedurende tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde archeologische monumenten, terreinen van hoge archeologische waarde en gebieden van hoge en middelhoge archeologische verwachting.



	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
< 100 m 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

Afbeelding 5.6: Uitsnede uit de Waardenkaart Archeologie en legenda

Terreinen 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. Voor deze terreinen en voor gebieden van hoge en lage archeologische verwachting geldt vanaf november 2008 beleid dat wordt beschreven in de 'Nota archeologiebeleid Gemeente Utrecht november 2008'. Dit beleid is mede gebaseerd op de recent herziene Monumentenwet (de herziening wordt ook wel de Wet op de Archeologische Monumentenzorg genoemd).

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

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

5.7.2 Verordening op de archeologische monumentenzorg

Op grond van het Verdrag van Malta dat vertaald is in hoofdstuk V van de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om het archeologisch erfgoed te beschermen. De wet biedt de mogelijkheid om een verordening vast te stellen en om de bescherming via bestemmingsplannen te regelen. Het is mogelijk om beide wegen te bewandelen. Gezien de complicaties die optreden bij het beschermen van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen, is gekozen voor een verordening, en voor een verwijzing daarnaar in bestemmingsplannen.

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 het bestemmingsplan wordt, wanneer sprake is van archeologische waarden of verwachting een arcering opgenomen op de kaart (verbeelding) met de bestemming Waarde- archeologisch. In de regels wordt in deze dubbelbestemming opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. In een 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. Het bestemmingsplan houdt op deze manier rekening met de archeologische waarden en verwachting, terwijl in strijd handelen met de specifieke gebruiksregel een economisch delict is.

Hoofdstuk V van de Monumentenwet 1988 (artikel 38 en verder) regelt de archeologische monumentenzorg. De wetgever heeft voor de bescherming van het archeologische erfgoed de gemeente de bevoegdheden toegekend waarmee onderzoek afgedwongen kan worden bij verstoring van de grond en waarmee eisen aan dat onderzoek gesteld kunnen worden.

5.7.3 Archeologie in Kop van Leeuwesteyn Zuid

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied van Kop van Leeuwesteyn Zuid de volgende informatie. Een deel van het plangebied is op deze kaart aangegeven als archeologisch waardevol gebied, met een onderscheid tussen gebieden met een hoge archeologische waarde en gebieden met een archeologische verwachting.

In 1995 is de Cultuurhistorische Effectrapportage Leidsche Rijn opgesteld (gemeente Utrecht, 1995), waarin op de Cultuurhistorische waarderingskaart wordt aangegeven dat polder Papendorp onderdeel uitmaakt van een 'minder belangrijk' gebied. In casu betreft het hier dan een gebied met een archeologische verwachting, maar waar geen te beschermen structuren zijn aangetroffen en geen elementen aanwezig zijn die kunnen worden gebruikt bij de planvorming.

Door het plangebied loopt ter hoogte van de toekomstige locatie van de Utrechtse Bazaar van oost naar west het tracé van een Romeinse weg waarvan de ligging globaal bekend is. Dit is het gebied met een hoge archeologische verwachting. Ten behoeve van de uit te voeren activiteiten (aanleg parkeerterrein en verbouw bedrijfshallen) levert de aanwezigheid hiervan geen beperkingen op.

De gebieden met een hoge archeologische verwachting en archeologische verwachting, worden beschermd op grond van de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Deze categorieën zijn op de archeologische waardenkaart die hoort bij de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg aangegeven met verschillende kleuren (hoge archeologische waarde: rood en archeologische waarde: groen). In de Kop van Leeuwesteyn Zuid geldt een vergunningplicht voor graafwerkzaamheden vanaf 0,50 meter ten opzichte van maaiveld.

5.7.4 Conclusie

De gebieden met archeologische waarde en verwachtingen in Kop van Leeuwesteyn Zuid worden beschermd via het vergunningstelsel in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg en de specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan. Het aspect archeologie levert geen beperkingen op aan de uitvoer van het bestemmingsplan.

5.8 Waterhuishouding

5.8.1 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer.

De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

5.8.2 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, et cetera;
- 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 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer waarbij de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen–gescheiden afvoeren–gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden–bergen–vertraagd afvoeren' gehanteerd wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8.3 Huidig watersysteem

Oppervlaktewater

Het plangebied van 'Kop van Leeuwesteyn Zuid' omvat verschillende oppervlaktewaterlichamen. Het oppervlaktewater in het plangebied behoort tot het watersysteem Papendorp Noord, onderdeel van de polder Papendorp. Het bestaande watersysteem in het plangebied is weergegeven in afbeelding 5.7.1. Het oppervlaktewater bestaat uit twee watergangen langs de Taatsendijk: in noordzuidelijke richting en in oostwestelijke richting.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het Amsterdam Rijnkanaal, een belangrijke scheepvaartverbinding. Rijkswaterstaat is de eigenaar, waterkwaliteit- en waterkwantiteitbeheerder van dit kanaal en hanteert een streefpeil van NAP -0.40 m. De westelijke oever is een 'niet direct kerende primaire waterkering'. Dit betekent dat alle werkzaamheden binnen 30 meter uit de oever, afhankelijk van het soort werkzaamheden, melding- of vergunningsplichtig zijn.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het watersysteem Papendorp Noord beheert het waterschap het peil op NAP -0,90 m, het peil van het watersysteem Leeuwesteyn (waarin het terrein van KWS en de Taatsendijk is gelegen) bedraagt NAP -0,40 m.

De wateraanvoer naar het peilgebied Papendorp Noord vindt vanuit het Amsterdam Rijnkanaal via het peilgebied Groenewoud (NAP -0,40 m) onder vrij verval (stuwen) plaats. De waterafvoer vanuit het peilgebied Papendorp Noord geschiedt via een duiker (KW27) onder de rijksweg A12 naar Polder Galecop. Kort na de kruising met de rijksweg A12 loost het peilgebied Papendorp Noord via een stuw op een lager peilgebied.

Grondwater

Het plangebied grenst direct aan het Amsterdam Rijnkanaal. De langjarig gemiddelde grondwaterstand komt –door de beïnvloeding en regulering van dit oppervlaktewaterlichaam– overeen met het streefpeil van het Amsterdam Rijnkanaal en is globaal NAP -0.40 m. De grondwaterstroming zal door de inzijging vanuit het Amsterdam Rijnkanaal kanaal zuidwestelijke gericht zijn.

Ontwateringsdiepte en drooglegging

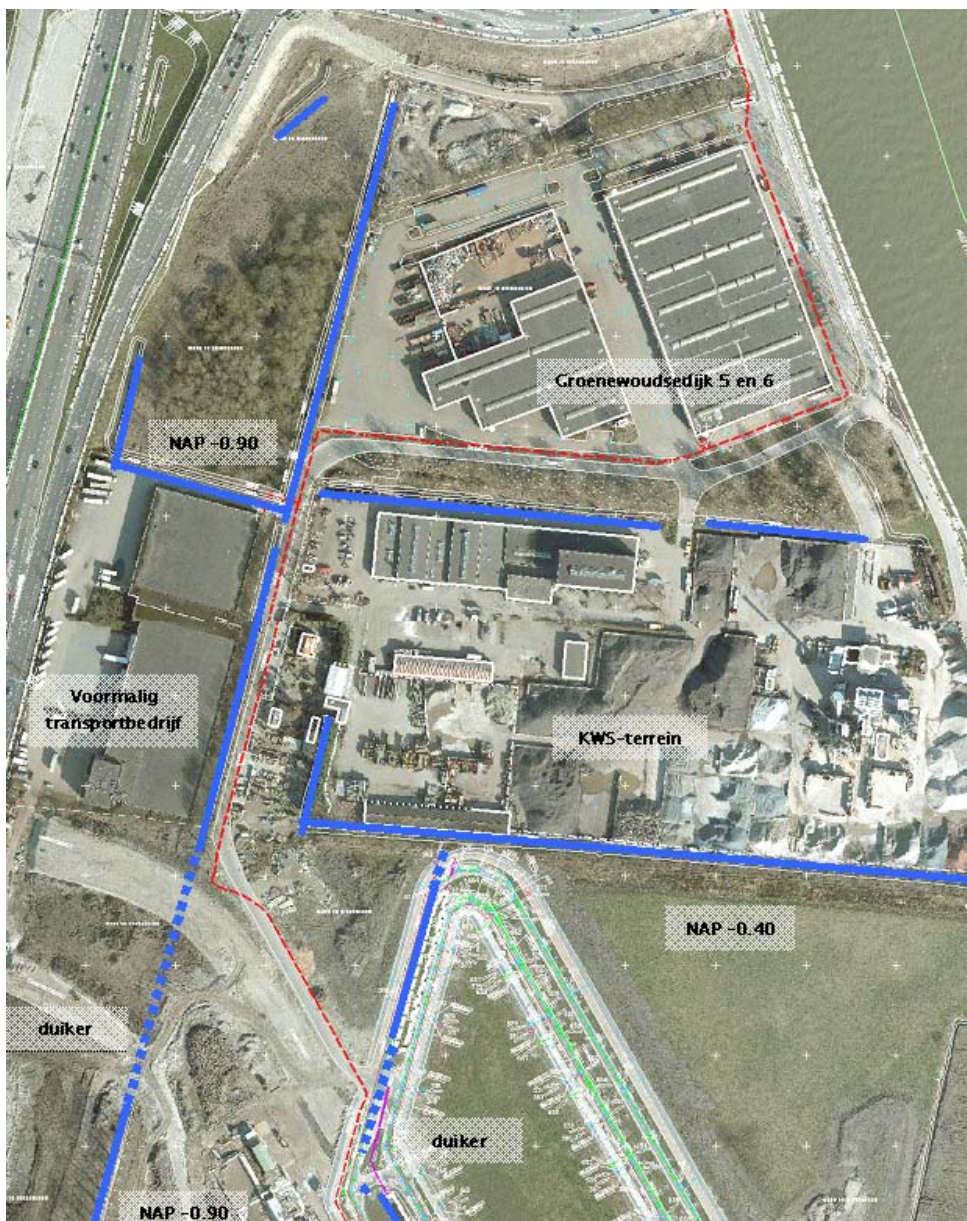
De huidige ontwateringsdiepte, het niveauverschil tussen maaiveld (gemiddeld NAP +2.10 m) en de hoogste grondwaterstand (circa NAP -0.40 m), bedraagt circa 2,5 meter. Deze waarde voldoet ruimschoots aan de gemeentelijke norm. Op basis van het streefpeil van het Amsterdam Rijnkanaal en het gemiddelde maaiveldniveau bedraagt de drooglegging, het niveauverschil tussen maaiveld (gemiddeld NAP +2.10 m) en het praktijkpeil (NAP -0,40 m) ook circa 2,5 meter.

Bodem

Het terrein van Groenewoudsedijk 5 en 6 is bij het bouwrijpmaken opgehoogd. Het maaiveld van het plangebied bevindt zich gemiddeld op NAP +2.10 m. De niet opgehoogde percelen het terrein van de asfaltcentrale en de kavels langs de Taatsedijk liggen aanzienlijk lager. Er zijn geen boorprofielen of sondeergegevens beschikbaar waarmee een beeld van de bodemopbouw verkregen kan worden. Wel is bekend dat bij het bouwrijpmaken van het plangebied grond en klei is gebruikt dat vrijgekomen is bij de grondwerkzaamheden.

Afvoerend oppervlak

Een relatief groot deel van het plangebied is in de huidige situatie verhard. Het afvoerend oppervlak omvat daken en verhardingen (bebouwing en terreinverharding Groenewoudsedijk 5 en 6). Tussen de Taatsendijk en de rijksweg A2 was een transportbedrijf gevestigd; dit pand is inmiddels –ten behoeve van de P+R Hooggelegen en het Orteliusviaduct– gesloopt. De daken van de bedrijfsgebouwen Groenewoudsedijk 5 en 6 en de omliggende verharding, zijn aangesloten op een HWA–ringleiding. Via een uitstroomleiding Ø600 mm aan de zuidzijde van de Taatsendijk ter hoogte van Groenewoudsedijk 6 wordt het hemelwater rechtstreeks op het Amsterdam Rijnkanaal geloosd.



Afbeelding 5.7.1: Bestaand watersysteem en riolering

5.8.4 Nieuwe situatie watersysteem

Oppervlaktewater

Het bestaande watersysteem met de twee watergangassen wordt gehandhaafd. In verband met de verbreding van de rijksweg A2 komt langs de nieuwe geluidswal en de nieuwe afrit een brede bermsloot (zie afbeelding 5.7.2) met een totaal oppervlak van 1.280 m² (breedte waterspiegel = circa 3,2 meter, lengte = 400 meter). De bermsloot wordt verbonden met de bestaande watergangen. Op het terrein van het voormalige transportbedrijf komt de P+R Hooggelegen. In de huidige planvorming wordt rekening gehouden met nieuw oppervlaktewater, het is nog onbekend wat de omvang daarvan is.

Hiervoor is op het terrein van het transferium voldoende ruimte beschikbaar. Het watersysteem (NAP -0,90 m) blijft met een duiker onder het Marinus van Tyrusviaduct in open verbinding staan met het oppervlaktewater bij de Van Deventerlaan (peilgebied Papendorp Noord), ten zuiden van dit viaduct. Het oppervlaktewater langs het terrein van KWS en de Taatsendijk (NAP -0,40 m) is via een stuw verbonden met het watersysteem van de Orteliuslaan (peilgebied Leeuwestein).

Verhardingen

Ten gevolge van de nieuwe afrit van de rijksweg A2 bij het transferium zal het afvoerend oppervlak toenemen met circa 1.840 m². Door de uitbreiding van het parkeerterrein bij Groenewoudsedijk 5 en 6 ten behoeve van de Utrechtse Bazaar, neemt het verhard oppervlak toe met circa 10.000 m². Omdat de verharding als halfverharding wordt uitgevoerd, dient deze waterdoorlatende verharding deels gecompenseerd te worden.

De parkeervakken van het toekomstige parkeerterrein worden voorzien van waterdoorlatende elementenverharding (grasbetonstenen) zodat het hemelwater direct in de ondergrond kan infiltreren. De rijbanen worden uitgevoerd met reguliere waterpasserende elementen-verharding (infiltrerend door de voegen).

Doorlatende verharding geldt niet zonder meer als waterberging bij piekbuien. Doorrekenen van doorlatende verharding als waterberging kan voor dit project voor 75% worden meegenomen. Conclusie is dat in de nieuwe situatie er voldoende water(berging) in het plan zit.

Het maaiveld van de gehele uitbreiding zal in de richting van de watergangen onder afschot worden aangelegd, zodat het neerslagoverschot (het niet infiltreerbare deel) oppervlakkig naar het oppervlaktewater kan stromen. Het oppervlak van de nieuwe parkeerplaats bedraagt circa 10.000 m².

In het ontwerp van de uitbreiding van het parkeerterrein is de bestaande watergang ingepast (zie afbeelding 5.7.2). Ter plaatse van de rijbanen is een drietal duikers Ø500 mm geprojecteerd. De nieuwe bermsloot omsluit het parkeerterrein en neemt de afvoerfunctie van de bestaande watergang over.

Tussen de Taatsendijk en de rijksweg A2 was een transportbedrijf gevestigd; dit pand is inmiddels –ten behoeve van de P+R Hooggelegen en het Orteliusviaduct– gesloopt. De P+R Hooggelegen zal minder afvoerend verhard oppervlak beslaan dan in de situatie van het transportbedrijf.

Overzicht verhard oppervlak / nieuw water in plangebied			
<i>locatie</i>	<i>huidige situatie [m²]</i>	<i>toekomstige situatie [m²]</i>	<i>verschil [m²]</i>
parkeerplaats Bazaar	19.500 ^[1]	37.800 ^[2]	+18.300 75% = +13.725 ^[2]
terrein Rijkswaterstaat	8.300	0	- 8.300
afrit A2	0	1.840	+1.840
totaal			+7.265 ^[3]
bermsloten (afrit) A2	300 ^[4]	1280	-9.800 ^[5]
netto			- 2.535

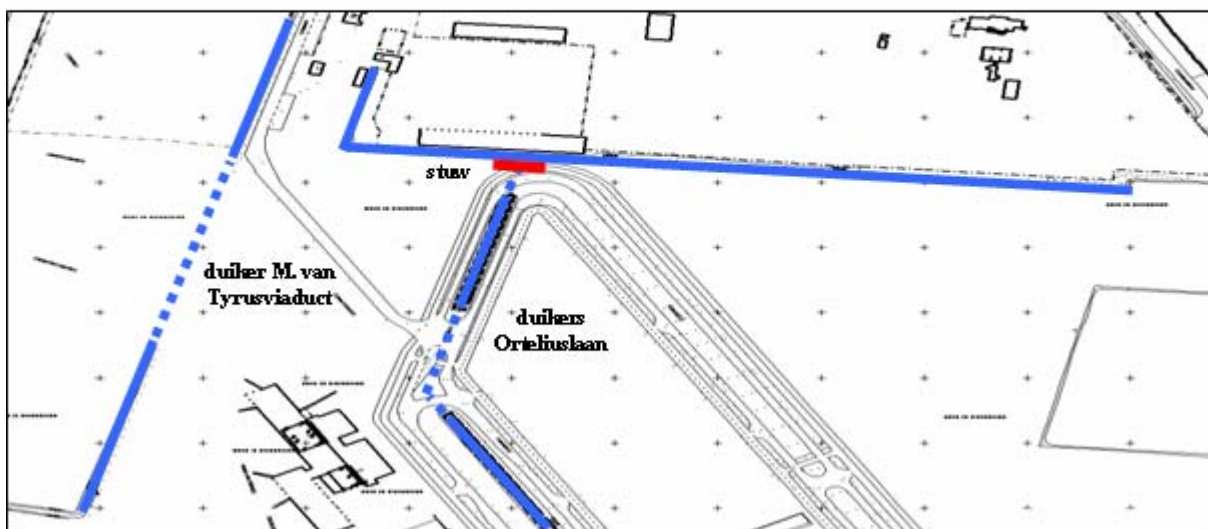
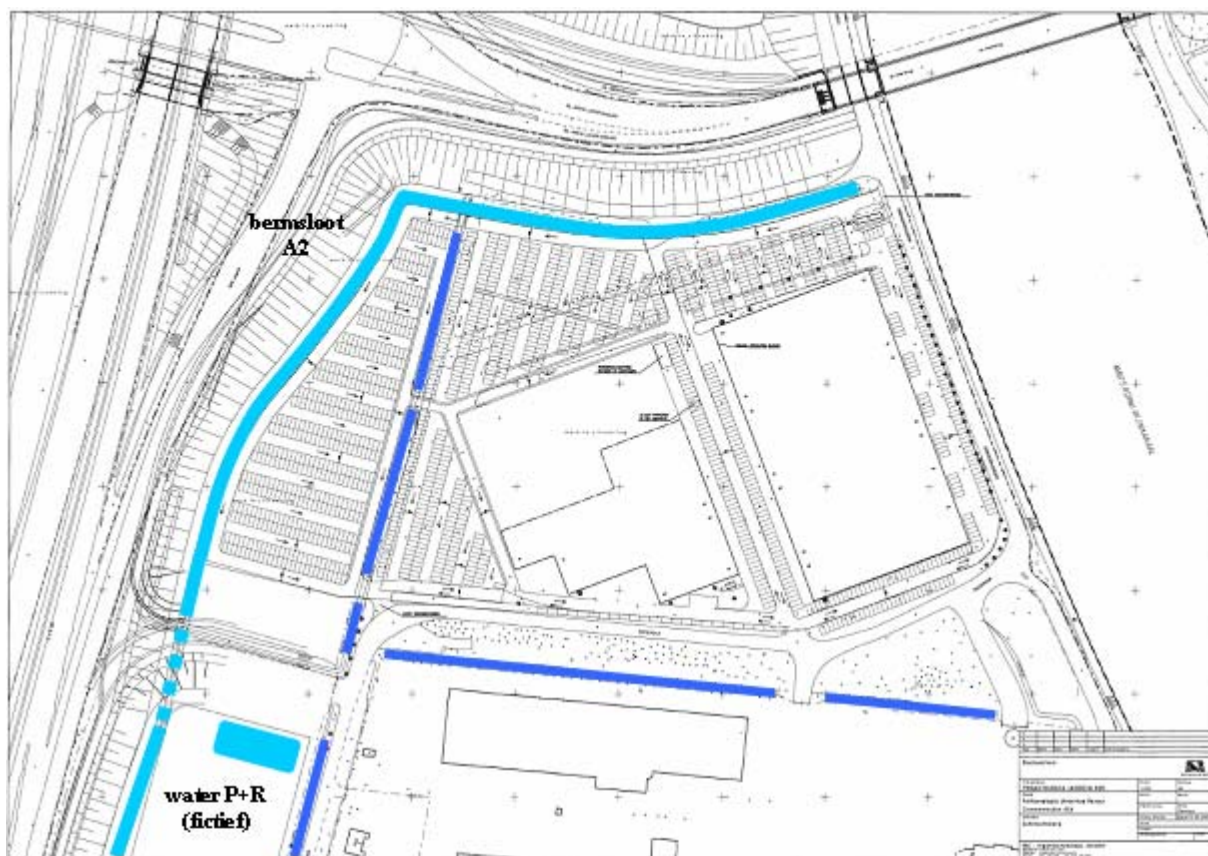
[1] = bron: bestekstekening hwa-buitenleidingen Groenewoudsedijk 5 en 6 (nr. 792/75, d.d. 12-06-1973)

[2] = betreft waterpasserende halfverharding

[3] = op basis van de nota Normering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden neemt het netto verhard oppervlak met 7.265 m² toe

[4] = betreft stukje bermsloot hoek A2 / M. Luther Kinglaan (zie bijlage A)

[5] = met 1 m² nieuw water wordt 10 m² nieuw verhard afvoerend oppervlak gecompenseerd



Afbeelding 5.7.2 Nieuwe situatie watersysteem en riolering

5.8.5 Bestaande situatie riolering

In het plangebied is in 2001 langs de Taatsendijk een HPE (transport)persleiding Ø450 mm aangelegd. Op deze drukriolering is met HPE Ø63 mm het pand Groenewoudsedijk 5 en 6 en het pand van het voormalige transportbedrijf aangesloten. Hiermee kwam een einde aan de voormalige situatie waarbij het vuilwater via een bezinkput en voorzuivering op de lozingsleiding van het hemelwater naar het Amsterdam-Rijnkanaal werd afgevoerd.

Aan de zuidkant van het plangebied is in 2007 in de Mercatorlaan en de Orteliuslaan een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) aangelegd. Het afvalwater wordt onder vrijerval afgevoerd naar het gemeentelijk gemaal aan de Marinus van Tyruslaan. Het van daken ingezamelde hemelwater wordt met een 'schoon hemelwaterstelsel' naar het oppervlaktewater en het van rijbanen afstromende hemelwater wordt met een 'vuil hemelwaterstelsel' naar het gemaal getransporteerd. Bij hevige neerslag wordt de 'first flush' van de rijbanen naar de rwzi afgevoerd en het overschot via overstorten op nabijgelegen watergangen geloosd.

5.8.6 Toekomstige situatie riolering

Met de komst van de Utrechtse Bazaar in het pand Groenewoudsedijk 6 en de realisatie van de P+R Hooggelegen, zal de dwa-productie in het plangebied toenemen. Nieuwe lozingspunten van vuilwater in het plangebied zullen aangesloten worden op het huidige drukrioleringssysteem dat het vuilwater via het gemengd stelsel van Kanaleneiland afvoert naar de rwzi. Met de herinrichtingen/herbestemmingen in het plangebied zal het drukrioleringssysteem worden geoptimaliseerd aan de nieuwe situatie. Er wordt geen extra vuil- of hemelwaterstelsel aangelegd. De huidige situatie waarbij de daken en verhardingen van de bedrijfsgebouwen Groenewoudsedijk 5 en 6 via een HWA-ringleiding op het Amsterdam-Rijnkanaal lozen, blijft gehandhaafd.

5.8.7 Watervergunning

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en bij toename aan verhard oppervlak is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief de Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Een onderhoudstrook van drie meter langs de watergangen is noodzakelijk om het reguliere beheer en onderhoud doelmatig uit te kunnen voeren.

5.8.8 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente – waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren.

5.8.9 Conclusie

De toekomstige ontwikkelingen in het plangebied 'Kop van Leeuwesteyn Zuid' hebben geen negatief effect op het watersysteem en voldoen aan het 'standstill beginsel'. Het duurzaam inzamelen en transporteren van vuil- en hemelwater is en blijft gewaarborgd.

De uitbreiding van de parkeerplaats bij Groenewoudsedijk 5 en 6 leidt weliswaar tot toename van het verhard oppervlak, maar door de toepassing van een duurzaam ontwerp (met infiltreerbare verhardingen en afschot naar de watergangen), blijft de extra belasting op het watersysteem beperkt.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden stelt in haar nota Normering dat 75% van deze halfverharding als afvoerbaar moet worden beschouwd. Door de uitbreiding van het parkeerterrein neemt het verhard oppervlak toe met 18.300 m². Het afvoerbaar oppervlak neemt bij 25% reductie en vermindering van het RWS-terrein netto toe met 7.265 m² (zie tabel overzicht verhard oppervlak/nieuw water in het plangebied). Met de bermsloot langs de rijksweg A2 wordt 980 m² extra nieuw oppervlaktewater gerealiseerd, dat als 9.800 m² mag worden aangemerkt. Bovendien neemt het verhard oppervlak met de komst van de P+R op de locatie van het voormalige transportbedrijf af.

De toename in het plangebied van 7.265 m² afvoerend oppervlak, wordt voldoende gecompenseerd met 980 m² nieuw oppervlaktewater en leidt niet tot een grotere belasting van het watersysteem. In de huidige planvorming is bovendien rekening gehouden met nieuw oppervlaktewater op het terrein van de P+R Hooggelegen. Binnen het kader van het plangebied, betreft dit extra water.

Grontmij is bezig met onderzoek 'Verificatie oppervlaktewatersysteem berekening Papendorp' (Grontmij, d.d. 13 april 2010, ref.nr. 130420/JWB) op. Indien uit het onderzoek van Grontmij blijkt dat voor gebied Papendorp meer compensatie benodigd is, dan op het terrein van de P+R Hooggelegen beschikbaar is, is het eventueel mogelijk om de watergang aan de noord en zuidzijde van het KWS-terrein te verbreden.

Op 31 mei 2010 heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven met deze waterparagraaf te kunnen instemmen.

5.9 Ecologie

5.9.1 Kader

De planlocatie ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura 2000-gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie. Een vergunning op de Natuurbeschermingswet of een nader overleg in verband met ligging in de Ecologische Hoofdstructuur is voor de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische infrastructuur Leidsche Rijn (Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht, 1999). In het groenstructuurprogramma van de gemeente is de oever langs het Amsterdam-Rijnkanaal aangewezen als groene verbindingszone, in het bestemmingsplan is deze verbindingszone opgenomen in de bestemming 'Groen'.

5.9.2 Onderzoek in verband met Flora- en faunawet

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Hiertoe is recent een quickscan uitgevoerd. Het onderzoek heeft voor wat betreft de te beschermen soorten in het volgende geresulteerd.

Bij de veldinspectie, buiten het bloeiseizoen, zijn geen strikt beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan aangetroffen. Het gebied is onderzocht op potentiële gebieden die als groeiplaats voor strikt beschermde soorten in aanmerking zouden kunnen komen. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (voedselrijke gebruiksruimte met verharding en bebouwing) kan worden gesteld dat het plangebied geen strikt beschermde soorten herbergt.

Het ontbreken van meer natuurlijke vegetaties, zorgt voor het ontbreken van strikt beschermde insectensoorten (met name libellen en vlinders), die zeer specifieke eisen stellen qua vegetatie aan hun biotoop (onder andere waardplanten).

Wat betreft amfibieën, vissen en reptielen is bekend dat in de omgeving van de planlocatie bittervoorn (*Rhodeus amarus*) en kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) voorkomen, twee strikt beschermde vissoorten. In het plangebied zullen geen sloten worden gedempt, vervolgonderzoek naar strikt beschermde vissoorten is derhalve niet aan de orde. Strikt beschermde soorten als heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper worden hier op basis van bekende verspreidingsgegevens niet verwacht.

Strikt beschermde vogelsoorten die in bomen nestelen zoals spechten, roofvogels en uilen of nesten hiervan zijn niet aangetroffen op de planlocatie.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. In het plangebied zouden foeragerende vleermuizen voor kunnen komen, omdat deze in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen. De aanwezige structuren zijn echter relatief jong en bieden niet de diversiteit aan jachtbiotoop en mogelijke vaste rust- en verblijfslocaties, waardoor het verwachte gebruik van de planlocatie door vleermuizen laag wordt ingeschat.

5.9.3 Bomen

In het kader van de ontwikkelingen op het terrein is een bomeninventarisatie gehouden. Hierbij zijn geen monumentale bomen gevonden. Gezien de locatie van het huidige bosplantsoen en de soort begroeiing is inpassing van afzonderlijke bomen in het plan in principe niet goed mogelijk. Bij een nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden bekeken of het mogelijk is om bepaalde bomen of boomgroepen te behouden.

5.9.4 Conclusie

In het plangebied worden geen soorten verwacht waarvoor in het kader van de Flora- en faunawet ontheffing moet worden aangevraagd. Alleen wanneer panden worden gesloopt dient een nader onderzoek te worden verricht naar het eventueel voorkomen van vleermuizen. In het kader van deze ruimtelijke ontwikkelingen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten.

5.10 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is – naast compactheid en identiteit – een van de drie pijlers van Leidsche Rijn. In de uitwerking en realisatie van de verschillende deelgebieden heeft dit gestalte gekregen. In onderliggend plangebied is voorlopig alleen sprake van nieuwbouw van een parkeergarage.

5.11 Conclusie

Op het gebied van milieu is er nog een aantal aandachtspunten: bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen dient nog nader onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van zwaar beschermde soorten, zoals vleermuizen of de rugstreeppad. Indien deze aanwezig zijn, zal hiervoor ontheffing bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit dienen te worden aangevraagd. Zoals eerder aangegeven is de inschatting echter dat vleermuizen de planlocatie enkel als foerageergebied gebruiken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008) is het wettelijk verplicht om kosten te verhalen. Onder meer bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de vraag te worden beantwoord of tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld om kosten van algemeen nut te verhalen op particuliere ontwikkelaars in het plangebied. Hierbij dient als eerste de vraag te worden beantwoord of er in het (bestemmings)plangebied sprake is van zogenoemde 'aangewezen bouwplannen' (zie artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

Het gaat daarbij onder meer om de volgende categorieën:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen.

Voor het gehele plangebied is een analyse uitgevoerd, waarbij gezocht is naar het kunnen realiseren van bovengenoemde bouwplannen. Vervolgens is de (grond)eigendomssituatie bezien. Voor zover hierin inzicht bestaat, zijn de eventuele grondexploitatieovereenkomsten die de gemeente heeft gesloten met particuliere ontwikkelaars meegenomen in de afweging.

Op basis van analyse is gebleken dat er sprake is van aangewezen bouwplannen, namelijk de parkeergarage. Dit aangewezen bouwplan is gesitueerd op gronden, welke de gemeente zelf in eigendom heeft en waar zij vrij over kan beschikken. Op grond van het voorgaande behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de afzonderlijke bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

6.2.2 Inspraakresultaten

Vanaf 13 januari 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen tot en met 24 februari 2010. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen. Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

6.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ontvangen overleg- en inspraakreacties aangepast op enkele onderdelen. De wijzigingen zijn, per reactie en onder de ambtshalve wijzigingen, vermeld in de bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding en planvorm

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

7.2 Wet ruimtelijke ordening

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

Hieronder worden de meest voorkomende termen weergegeven:

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

7.4 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 zijn. De overgangs- en slotregels maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

7.5 Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt in eerste instantie het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. De nieuwe ontwikkeling is gericht op de herontwikkeling van de bedrijfshallen aan de Groenewoudsedijk 5 en 6 en de ontwikkeling van een transferium aan de rijksweg A2 en een afrit van deze rijksweg A2.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling, is in het bestemmingsplan binnen duidelijke grenzen een grote mate van flexibiliteit opgenomen in de vorm van globale bestemmingen, waarbij de beoogde ontwikkelingen zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd.

De bestemmingen zijn zo opgenomen, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke afwijkingsbevoegdheden te vinden.

7.6 Artikelsgewijze toelichting

Voor een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een opsomming gegeven van in het plan opgenomen begrippen. Deze begrippen worden in dit artikel gedefinieerd, dat wil zeggen dat in dit artikel wordt bepaald op welke wijze de begrippen uitgelegd dienen te worden.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt uitgelegd op welke wijze, de in het plan bepaalde maatvoeringen moeten worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar de hallen zijn gevestigd. Binnen de bestemming is een aantal bouw- en gebruiksregels opgenomen. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over het materiaalgebruik of de inrichting van het gebied.

Het bouwen is aan een aantal specifieke voorwaarden gebonden. De bebouwing mag niet hoger zijn dan 12 meter. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd, er is geen uitbreidingsmogelijkheid bij de hallen. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd. Deze bebouwing mag niet meer dan 6 m² bedragen en niet hoger dan 3 meter zijn. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot 3 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke 4,5 meter hoog mogen zijn.

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is het toegestaan om in de weekenden en op feestdagen detailhandel in de vorm van kraamverkoop te voeren.

Detailhandel is alleen in de weekenden en op feestdagen toegestaan, omdat de Utrechtse Bazaar op deze locatie veel verkeer aantrekt. De verkeerscapaciteit van de wegen is niet berekend op het verwerken van het verkeer van de Utrechtse Bazaar en van het bedrijvenpark Papendorp, zoals beschreven in paragraaf 4.5.

Het bedrijvenpark Papendorp wordt in het weekend en op feestdagen nauwelijks gebruikt, hierdoor is het voor de wegcapaciteit geen probleem om het verkeer van de Utrechtse Bazaar in het weekend te verwerken.

Artikel 4 Groen

Langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt een ecologische verbindingszone. Ter bescherming van deze ecologische verbindingszone is de groenstrook langs het kanaal bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

De doorgaande wegen in het gebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming heeft als hoofddoel het faciliteren van de ontsluitingswegen van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn naast verhardingen ook groen-, water- en nutsvoorzieningen mogelijk.

Artikel 6 Verkeer – Parkeergarage

Binnen het plangebied wordt de bouw van een parkeergarage beoogd. Deze wordt middels de bestemming Verkeer – Parkeergarage mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming is het mogelijk om binnen het bouwvlak een parkeergarage te bouwen met 2.000 parkeerplaatsen. Binnen de parkeergarage is tevens ruimte voor 700 m² aan gemengde functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een Kwik-Fit, Carglass of een kiosk. Tevens behoort een beheerdersruimte (kantoorruimte) tot de mogelijkheden ten behoeve van de parkeergarage.

De parkeergarage heeft een maximale bouwhoogte van 30 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de HOV-baan. Binnen deze bestemming zijn daarnaast ook groen-, water- en nutsvoorzieningen mogelijk.

Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt om een passage/loopbrug over de HOV baan te realiseren die het P+R-gebouw verbindt met de HOV halte.

Artikel 7 Verkeer – Parkeren

Binnen het plangebied komt één parkeerterrein. Deze wordt via de bestemming Verkeer – Parkeren mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn daarnaast ook groen-, water- en nutsvoorzieningen mogelijk. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, buiten het bouwvlak mogen alleen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling of bushalte, worden gebouwd. Tevens is binnen de bestemming Verkeer – Parkeren één bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 30 meter.

Artikel 8 Water

Het Amsterdam Rijnkanaal heeft de bestemming Water.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de ter plaatse te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

De oeverzone langs het Amsterdam Rijnkanaal krijgt de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden. Bij de afwegingen omtrent invulling van de onderliggende bestemmingen dient een zwaar gewicht aan de aanwezige waterstaatsbelangen toegekend te worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel heeft betrekking op de algemene aanduidingsregels. In het plan komt de aanduiding 'geluidzone – industrie' voor. Deze zone is opgenomen om zichtbaar te maken waar een te hoge geluidsbelasting wordt tegengegaan vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

Naast de regels in het bestemmingsplan, zijn in de bouwverordening ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat in principe vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer en brandblusvoorzieningen, 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 14 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 15 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om bestemmingsgrenzen aan te kunnen passen indien dat noodzakelijk is voor een betere inpassing van het plan of vanwege terreinomstandigheden.

Artikel 17 Overige regels

Sinds het opnemen van een definitieverandering in de Wet geluidhinder (via de Crisis- en herstelwet, artikel 3.18) is het mogelijk om vast te leggen dat een gebied onderdeel uitmaakt van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplan geval gaat het om dat gedeelte van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het gezoneerde bedrijventerrein Hooggelegen/Papendorp.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder is de definitie van 'industrieterrein' als volgt gedefinieerd:

'een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van 'grote lawaaimakers'.'

Op de verbeelding van deze bestemmingsplan Kop Leeuwensteyn Zuid liggen (onder de aanduiding 'geluidszone-industrie') verkeersdoeleinden en een deel van een inrichting (parkeergarage) die niet tot het gezoneerde industrieterrein behoren. Met de toevoeging van artikel 17 aan de planregels wordt dit nu juridisch en conform de Wet geluidhinder vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overangsrecht

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overangsrecht 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 overangsrecht 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 overangsrecht 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 overangsrecht 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 overangsrecht 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 overangsrecht valt, is bepaald dat dit 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 19 Slotregel

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

7.7 Lijst 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. In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

7.8 Lijst van Horeca-inrichtingen

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

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

In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van horeca-inrichtingen. In het onderhavige plangebied is uitsluitend horeca in de categorieën C, D1 en D2 toegestaan.

7.9 Handhaving

In Utrecht wordt onder handhaven verstaan elke gemeentelijke handeling die gericht is op het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen. Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht verstaan we het observeren en constateren of er wel of niet voldaan wordt aan de regels.

De handhaving in Utrecht richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid. Zo worden onder andere de regels van het voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd.

Dit betekent dat de regels wat betreft het gebruik en de bouwregels gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning bouwen, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Dit betekent niet dat er in het verleden niet op de naleving van de regels toegezien werd.

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

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder omgevingsvergunning bouwen gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt middels een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan 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 een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

Wat betekent dit voor het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteyn-Zuid?

In het plangebied zal gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Dit betekent dat er zal worden gehandhaafd op het gebruik van de hallen op doordeweekse dagen voor detailhandelsactiviteiten en dat de gronden rondom de hallen alleen worden gebruikt als parkeergelegenheid en niet voor opslag of andere activiteiten die niet zijn toegestaan op het terrein. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen bouwen.

Bijlagen bij toelichting

(apart bijlagenboek)

Bijlage 1	Beleid
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3	Luchtkwaliteitsonderzoek maart 2011
Bijlage 4	Onderzoek Bodemkwaliteit
Bijlage 5	Cultuurhistorische effectrapportage
Bijlage 6	Variantenonderzoek
Bijlage 7	Externe veiligheid huidige situatie
Bijlage 8	Externe veiligheid nieuwe situatie
Bijlage 9	Nota van Inspraak en Overleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 additionele horeca:

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

1.4 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.5 antenne-installatie:

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

1.6 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.7 archeologische waarde / verwachting

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 beschikking hogere grenswaarden

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

1.10 bedrijf:

een gebouw of gedeelte van een gebouw met bijbehorende gronden waar activiteiten plaatsvinden, 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.

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 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.

1.13 bestaand gebruik:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPKOPVLEEUWEZUID-0301 met de bijbehorende regels.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevi-bedrijf:

een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 bijgebouw:

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

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 detailhandel:

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

1.26 dienstverlening:

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

1.27 evenementen:

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

1.28 feestdag:

algemeen erkende feestdagen: Nieuwjaarsdag, de Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag, de beide Kerstdagen, de Hemelvaartsdag en de dag waarop de verjaardag van de Koning(in) wordt gevierd.

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidzone – industrie

de zone, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder.

1.31 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.

1.32 horeca:

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

1.33 kantoor:

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

1.34 kantoorruimte:

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met representatie-, ontvangst- en vergaderruimten; dit zijn onder meer:

- administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
- commerciële-, creatieve- en technische- bureaugebonden werkzaamheden (dus ook een callcenter, desktoppublishing en softwareproductie);
- werkzaamheden aan desktop/laptop/CAD-CAM-apparatuur;
- zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen/presentaties ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- entree en receptiehal;
- interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
- multifunctionele zaalruimte waarvan het gebruik wisselend kan worden ingezet wordt beschouwd als kantoorruimte;
- functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefkamer, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.35 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 nabijgelegen of omringende woonomgeving aangeeft.

1.36 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH) die onderdeel uitmaakt van deze regels die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabijgelegen 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 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voertuigen, vaartuigen, caravans en campers, tenten en schuilhutten voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.39 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.

1.40 plan:

het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteyn Zuid van de gemeente Utrecht.

1.41 seksinrichting:

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen; hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 vergader- en congresfaciliteiten:

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

1.43 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg

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

1.44 Wgh-inrichtingen:

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

1.45 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 inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, behorend tot en met maximaal categorie 3.1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel met de daarbij behorende additionele horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens voor opslag ten behoeve van detailhandel, waarbij de tijdsbeperking zoals vermeld onder 3.3 lid a niet van toepassing is;
- e. een luifel aan de westgevel en een luifel aan de oostgevel, van het hoofdgebouw Groenewoudsedijk 6;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 6 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het onder a. gestelde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. ten aanzien van een luifel aan het hoofdgebouw Groenewoudsedijk 6 geldt dat de breedte niet meer mag bedragen dan 30% van de gevel van dit hoofdgebouw, de diepte niet meer mag bedragen dan 3 meter en, in afwijking van het gestelde onder a., de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van dit hoofdgebouw;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op zaterdag, zondag en op feestdagen;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- g. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- h. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte en meer dan 2.000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. in lid 3.1 onder a., door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd en/of één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen en bermsloten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. recreatief gebruik;
- h. onderhoudspaden en –stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water;
- i. de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstwerken (waaronder duikers, bruggen en faunapassages).

4.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte 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.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. waterlopen en kruisingen met water;
- f. hoogwaardig openbaarvervoerbanen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- 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 vlaggen- en lichtmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Verkeer – Parkeergarage

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeergarage, inclusief een loopbrug/passage ten behoeve van de verbinding van de parkeergarage met een (HOV)halte;
- b. aan de parkeergarage ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. aan de parkeergarage ondergeschikte gemengde functies:
 - 1. detailhandel, in de vorm van een kiosk;
 - 2. dienstverlening gericht op auto-onderhoud en -reparatie, exclusief autospuiterij;
 - 3. horeca zoals opgenomen in categorie C van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens verkeer, zoals bedoeld in artikel 5.1;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' blijven de gronden gemeten van de bovenkant van de rijbaan tot 5 meter hoog onbebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het onder a. gestelde 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 vlaggen- en lichtmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de parkeergarage mag in niet meer dan 2.000 parkeerplaatsen voorzien;
- b. het oppervlak ten behoeve van de gemengde functies zoals genoemd in lid 6.1 onder c. mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 700 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Artikel 7 Verkeer – Parkeren

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en bijbehorende taluds;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het onder a. gestelde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwegen;
- b. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- c. waterhuishouding;
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. kruisingen met wegverkeer;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken en kademuren.

8.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

9.2 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone – industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn de gronden, in aanvulling op het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, zoals bepaald in de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten;

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie', de volgende regel:

een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen beschikking hogere grenswaarde.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
- c. De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 - 1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 - 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 - 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 - 4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 - 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

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

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 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 meter;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 17 Overige regels

Het gehele plangebied, voor zover daar niet de aanduiding 'geluidszone-industrie' geldt, betreft een industrieterrein zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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. gedeelte lijk 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.

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteyn Zuid.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofddeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven, of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is. Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'. Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

–	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3663.2	32999	-	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1

[illegible]

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

Onderscheid café-disco

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

Cafetaria/snackbar

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

Afhaalcentra

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

Additionele horeca

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

Horecabedrijf

Voor de toepassing van de Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar

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

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

¹ regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

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

een bedrijf of instelling waar:

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

StadsOntwikkeling



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

