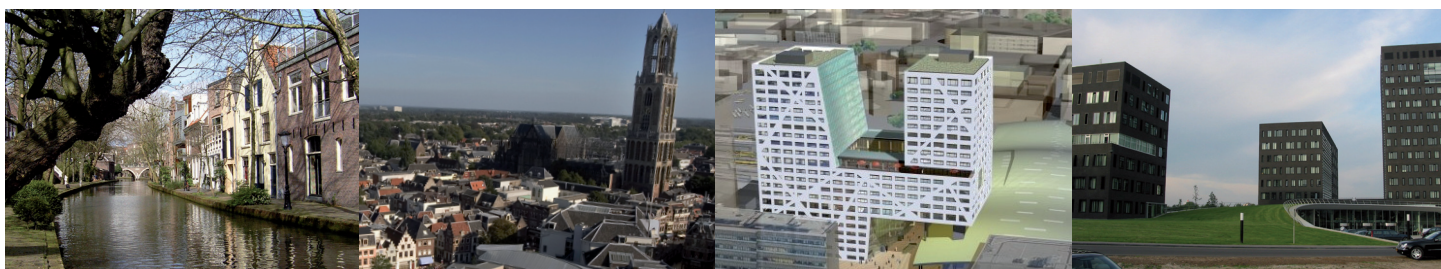


Bestemmingsplan



Actualisering Zandweg-Castellumlaan, De Meern

Vastgesteld, september 2015



Actualisering Zandweg-Castellumlaan, De Meern

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerende plannen	8
1.5	Bestemmingsplanmethodiek	8
1.6	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.4	Conclusie	16
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ruimtelijke structuur	17
3.3	Functionele structuur	19
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Nieuwe ontwikkelingen	21
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	25
5.1	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	25
5.2	Geluidhinder	26
5.3	Bedrijven en milieuzonering	27
5.4	Geur	28
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Luchtkwaliteit	28
5.7	Bodem	29
5.8	Flora en fauna	30
5.9	Water	31
5.10	Archeologie	32
5.11	Kabels en leidingen	34
5.12	Gezondheid	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Nieuwe lijst vergunningvrij bouwen	39
7.3	Planvorm	39

2 bestemmingsplan "Actualisering Zandweg-Castellumlaan, De Meern" (vastgesteld)

7.4	Opbouw Regels	39
7.5	Regeling bijbehorende bouwwerken	39
7.6	Nadere toelichting begripsomschrijvingen	41
7.7	Systematiek van de bestemming Wonen	41
7.8	Artikelsgewijze toelichting	42
7.9	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	45
7.10	Lijst van horeca-activiteiten	45
7.11	Handhaving	46
	Bijlagen toelichting	47
Bijlage 1	Flora en fauna onderzoek	49
Bijlage 2	Waterparagraaf	55
Bijlage 3	Nota van Overleg	63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	76
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	78
Artikel 3	Gemengd	78
Artikel 4	Maatschappelijk	79
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	80
Artikel 6	Water	80
Artikel 7	Wonen	81
Artikel 8	Leiding – Riool	82
Artikel 9	Waarde – Archeologie	83
Artikel 10	Waterstaat – Waterkering	84
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 12	Algemene bouwregels	85
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	86
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	87
Artikel 16	Overgangsrecht	87
Artikel 17	Slotregel	87
	Bijlagen regels	89
Bijlage 1	Lijst van Bedrijven 'functiemenging'	90
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	96

Toelichting actualiseringsbestemmingsplannen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan weer een nieuw planologisch kader vaststellen. De bestemmingsplannen die voor het onderhavige gebied gelden zijn verouderd. Er wordt een nieuw planologische kader vastgelegd om zo meer duidelijkheid te verschaffen over de planologische mogelijkheden van dit gebied. Tevens heeft de gemeente destijds grond aangekocht voor de toen beoogde centrumontwikkeling in het plangebied. Deze ontwikkeling is niet door gegaan en de gemeente wil deze gronden op termijn weer verkopen.

1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan worden de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingen en regelgeving.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De Meern is een oude dorpskern die grenst aan de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Het plangebied Zandweg-Castellumlaan, De Meern maakt onderdeel uit van het historische hart van De Meern.

Het plangebied wordt begrensd door Castellum Novum aan de noordzijde, door woningen aan de westzijde en door de Zandweg en de Leidsche Rijn aan de oost- en zuidzijde, zie afbeelding 1. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen. Tevens is er rekening gehouden met toekomstig te vervaardigen bestemmingsplannen.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.4 Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeren vijf verschillende regelingen. Vier vigerende plannen zijn, gezien de bestemmingsplantermijn van 10 jaar, verouderd. Alleen voor De Meern Zuid vigeert een recent bestemmingsplan.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Goedgekeurd door GS	Raad van State
De Meern Noord	15 juni 1976	18 januari 1977	
De Meern West	14 mei 1983	5 juni 1984	
De Meern Zuid	28 mei 2009	28 januari 2010	
HOV De Meern	17 oktober 2000	22 mei 2001	7 augustus 2002
'T Weer	18 december 1990	2 juli 1991	12 oktober 1992

1.5 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor het plangebied. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen de komende 10 jaar wordt, voor zo ver wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er worden op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen).

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een op "beheer" gericht bestemmingsplan worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan

deze gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.

Wachten op nu nog onzekere bouwplannen houdt het plan- en besluitvormingsproces van op beheer gerichte bestemmingsplannen teveel op. Deze methode draagt er aan bij dat het bestemmingsplan, ondanks de complexiteit van het plangebied, zo snel mogelijk vastgesteld kan worden.

Overigens is het natuurlijk wel zo dat, indien zich actuele ontwikkelingen voordoen tijdens de planprocedure, telkens overwogen zal worden of en hoe deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan kunnen worden betrokken. Toekomstige ontwikkelingen worden dus niet op voorhand afgewezen. Als de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen volgt een afzonderlijk planvormingstraject en een afzonderlijke planologisch-juridische procedure. Uitvoering ervan zal dus te zijner tijd mogelijk gemaakt moeten worden met behulp van een herziening van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van relevante beleidskaders. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies heeft hier een plek. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving worden de mogelijkheden die het plan biedt voor de toekomst beschreven. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit hoofdstuk 2 en 3. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. De hoofdstukken 6 en 7 behelzen respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de juridische aspecten.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid richt zich op landelijke aangelegenheden. In dit beleid ligt onder andere een verstedelijkingsopgave voor stedelijk gebied. Strekking daarvan is dat de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, door verdichting optimaal moet worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie. Maar ook aspecten als het terugdringen van het woningtekort en het versterken van de woonkwaliteit zijn in dit beleid opgenomen. Het plan voldoet aan de doelstellingen van het Rijksbeleid. Aangezien dit bestemmingsplan zich enkel richt op het vastleggen van de bestaande situatie, is het Rijksbeleid verder te globaal voor dit project.

Naast de genoemde beleidskaders in dit hoofdstuk staat in hoofdstuk 5 een uitwerking van overige beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied.

2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden op grond van het Bro een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard moeten motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen: de treden. Deze drie stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan beoogt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er is sprake van een actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de huidige functionele en ruimtelijke structuur.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit bestemmingsplan aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (2013), Regionaal Structuurplan Utrecht 2005 – 2015 (2004) en Ontwikkelingsvisie 2015 – 2030 (2009)

Voor het regionale beleid zijn de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (2013), het Regionaal Structuurplan Utrecht 2005 – 2015 (RSP, 2004) en de Ontwikkelingsvisie 2015 – 2030 (2009), die in NV Utrecht-verband is opgesteld, richtinggevend. De nota's vullen elkaar aan, waarbij de Ontwikkelingsvisie een langetermijnvisie biedt en de ruimtebehoefte aangeeft voor het 'Noordvleugelgebied', bestaande uit Amersfoort, Hilversum, Utrecht en de omliggende regiogemeenten.

In de provinciale Structuurvisie en het Regionaal Structuurplan wordt gekozen voor beheerste groei. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

In het bestemmingsplan is geen sprake van stedelijke ontwikkeling, er wordt in bepaalde mate functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Dit past binnen het provinciale beleid.

In het plangebied is ook het provinciaal beleid over cultuurhistorie van belang. Een gedeelte van het bestemmingsplangebied valt binnen de Cultuurhistorische hoofdstructuur Archeologie (CHS). Hoe hier mee wordt omgegaan blijkt in hoofdstuk 5.

Daarnaast ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Volgens het provinciaal beleid moeten nieuwe bouwlocaties en nieuw grondgebruik in het ruimtelijk plan aangeven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Bij deze locatie speelt dit niet aangezien er geen sprake is van een nieuwe bouwlocatie of nieuw grondgebruik.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

De kernkwaliteiten van de stad Utrecht zijn uitgewerkt in de perspectieven de Markt, het Podium en de Binnentuinen.

Het plangebied behoort tot de Binnentuinen. Doelstellingen binnen het perspectief de binnentuin zijn:

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

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

In de ontwikkelingsrichting naar 2015 is het plangebied aangeduid als 'stedelijk- en groenstedelijk woonmilieu'. In dit type gebied is een lage graad van functiemenging met accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving. Het voorzieningenpakket is afgestemd op de buurt of wijk. De ruimte voor stedelijke voorzieningen en grootschalige werkgelegenheid is in dit milieu beperkt.

De actualisering waar het bestemmingsplan zich op richt sluit aan bij de gestelde opgave van de structuurvisie.

2.3.2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Hart van De Meern Noord' (2014)

De ontwikkeling van een nieuw hart voor De Meern kent een lange geschiedenis. Begin jaren negentig ontstaan de eerste plannen voor een nieuw centrum. In 2006 heeft de gemeente de planvisie Centrumplan De Meern opgesteld, waarin uit werd gegaan van een nieuw winkelcentrum ten noordwesten van de Meernbrug. Om meerdere redenen zijn deze plannen niet doorgegaan. Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad besloten af te zien van een nieuw winkelcentrum. Dit besluit is de aanleiding geweest om gezamenlijk met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars te gaan bepalen hoe op een nieuwe manier meer betekenis kan worden gegeven aan het dorps hart, het hart van De Meern. Dit heeft geleid tot het Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Hart van De Meern Noord' (hierna: SPvE).

Het SPvE 'Hart van De Meern Noord' geeft aan binnen welke kaders de ontwikkelingen in De Meern Noord tot stand kunnen komen. Het plangebied valt hier binnen. Het SPvE is leidend voor de functionele en ruimtelijke kaders die in het actualiseringsplan worden opgenomen.

In het SPvE worden onderstaande ontwikkelingen genoemd:

- Het realiseren van een plein met een bijzonder element rondom de Marekerk;
- Het realiseren van een plek aan het water langs de Leidsche Rijn;
- Het aanbrengen van een bebouwingsaccent op de hoek van de Zandweg en de Castellumlaan;
- Verbreding van de Meernbrug.

Deze ontwikkelingen zijn nog niet allemaal voldoende uitgekristalliseerd en zijn daarom voor een deel nog niet meegenomen in het bestemmingsplan.

2.3.3 Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009–2019

De Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009–2019, is op 14 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende 10 jaar. Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, daarom is de druk op de woningmarkt groot. Deze druk zal de komende jaren blijven. Het voornemen is om door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen de grootste knelpunten op te lossen. Verder wordt beoogt om ook de grootste kansen te benutten. De kansen bestaan uit het realiseren van sociale stijging in de wijken en het faciliteren van een stad van kennis en cultuur met de daar bij passende woningbouw. De speerpunten zijn:

- kwantiteit, zoveel mogelijk verminderen van druk op de woningmarkt;
- binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit;
- doorstroming, toegankelijkheid en doelgroepen;
- kwaliteit woningvoorraad;
- stad van kennis en cultuur.

In het plangebied worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

2.3.4 Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht" (2004)

In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De welstandsnota geeft beoordelingscriteria voor het toetsen van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand in aansluiting op het bestemmingsplan. De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open', 'Respect' en 'Behoud'. Voor veel voorkomende bouwwerken zijn in de Welstandsnota welstandscriteria, richtlijnen en aanbevelingen opgenomen. Het plangebied Zandweg–Castellumlaan is aangemerkt als gedeeltelijk 'respect'-gebied, en gedeeltelijk als 'behoud'-gebied.

Het beleidsniveau "Respect" is als volgt gedefinieerd:

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd.

Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

De bebouwing aan de lint van de Zandweg is aangeduid als 'respect'.

Het beleidsniveau "Behoud" is als volgt gedefinieerd:

Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

De Marekerk en omliggende terrein is aangeduid als 'behoud'.

Daarnaast is de Castellumlaan aangeduid als 'stimulans'-gebied. De als "stimulans" aangeduide gebieden vragen – in het geval van nieuwe ontwikkelingen – vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

2.3.5 Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018

De Economische Agenda Utrecht 2012–2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid voor de komende jaren, de ambitie voor de economie van Utrecht en de instrumenten die kunnen worden ingezet om dit te bereiken. Onder invloed van verschillende trends en ontwikkelingen ziet de Utrechtse economie er in 2018 anders uit dan nu. Om goed te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het van belang de juiste randvoorwaarden hiervoor te bieden. De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van Kennis en Cultuur richt Utrecht zich vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de komende jaren op de stad af komen, zijn acht economische speerpunten voor de stad geformuleerd. Voor het bestemmingsplangebied is het speerpunt 'Werken in de wijk' vooral van belang. Het vestigingsklimaat in een wijk moet ruimte bieden aan bedrijven die hun verzorgingsgebied in de wijk zelf hebben en aan startende ondernemers en doorstarters die groeien en de potentie hebben de wijk te overstijgen. Dit is een diversiteit aan bedrijven, zoals detailhandel, horeca, persoonlijke dienstverlening, kleinschalige (creatieve) ondernemers en ZZP-ers. In bestemmingsplannen kunnen meer mogelijkheden worden geboden voor dubbelfuncties van wonen en werken, horeca (vooral restaurants) in de wijk, kleinschalige bedrijfspanden, bedrijfsverzamelgebouwen en flexibele werk- en vergaderconcepten.

In het plangebied worden diverse mogelijkheden geboden voor dubbelfuncties van wonen en werken, horeca in de wijk en kleinschalige bedrijven. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het economische beleid

2.3.6 Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)

In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gegaan. Het doel van de notitie is het de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied vindt reeds functiemenging plaats, dit wordt in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.3.7 Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar, 2012

Met het Ambitiedocument 'Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2012) is uitgewerkt hoe binnen de stad met de groeiende verkeersstromen om zal worden gegaan. Het beschrijft de nieuwe vertrekpunten voor de mobiliteit in de stad. Daarbij wordt ingezet op openbaar vervoer, fiets, schoner vervoer en meer kwaliteit in de openbare ruimte. Voor de toekomstige inrichtingsplannen van de stad, is dit kader leidend.

De ambities voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn neergelegd in zeven beleidsprincipes:

1. de gebruiker centraal in het mobiliteitsbeleid;
2. kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen;
3. levendige centra op knooppunten;
4. de plaats bepaalt de mobiliteitskeuze;
5. RSS en HOV (tram) als basis OV-systeem;
6. de fiets als primair vervoermiddel in de stad;
7. de stedelijke verdeelring wordt stadsboulevard.

Het bestemmingsplan voldoet voor zover van toepassing aan de ambities die zijn opgesteld in het Ambitiedocument 'Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar'. Met de aanleg van de fietsstraat over de Zandweg en de HOV baan ten zuiden van het plangebied is hiermee een belangrijke stap gezet.

2.3.8 Nota Stallen en Parkeren (2013), Nota Parkeernormen Fiets en Auto

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Het beleid in die nota is vertaald in normen voor auto- en fietsparkeren in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto. Het beleid in deze nota is erop gericht om ter verbetering van de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er waar dat mogelijk is op straat minder ruimte komt voor het parkeren van auto's. De gemeente stimuleert auto's om aan de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij stations en andere knooppunten van openbaar vervoer. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in gebieden met betaald parkeren verlaagd. In de nota wordt de verplichting ingevoerd om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in het geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De nota biedt flexibiliteit en daarmee ruimte voor maatwerk door geen strakke norm maar een bandbreedte te geven en door de mogelijkheid te bieden om af te wijken van de normen.

2.3.9 Ontwikkelingskader Detailhandel (2012)

Het Ontwikkelingskader Detailhandel (2012) wordt gebruikt om de detailhandelsontwikkelingen te toetsen en beschrijft op hoofdlijnen de winkelstructuur in Utrecht, de verwachte marktontwikkelingen voor de komende jaren en hoe de gemeente daarmee de komende jaren wil omgaan.

Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijke fijnmazige voorzieningenstructuur. Op basis van een strakke regie en planologie is de huidige winkelstructuur tot stand gekomen. De gemeente wil deze, daar waar mogelijk, ook behouden.

Detailhandel is een dynamische markt. De huidige marktomstandigheden en ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van internetaankopen, beïnvloeden de behoefte aan fysieke winkels, ook in Utrecht. Maar Utrecht groeit en kent een achterstand in het winkelaanbod. Het ontwikkelingskader beschrijft de te verwachten ontwikkelingen en maakt inzichtelijk welke uitbreidingen en toevoegingen van winkelgebieden in Utrecht gepland zijn het komende decennium. Ook beschrijft het kader op hoofdlijnen hoe we als gemeente willen omgaan met detailhandel buiten winkelgebieden.

Internetwinkels in of bij woningen:

De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

De in het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van het Ontwikkelingskader Detailhandel. Het winkelcentrum Mereveldplein blijft het primaire winkelcentrum van De Meern. In het plangebied wordt ingezet op het herstel en versterking van het authentieke en kleinschalige karakter van het lint. Voor het plangebied is geen uitbreiding van de detailhandelsfunctie voorzien. Deze kan in de huidige omvang als kleine (buurt)winkelstrip worden voortgezet.

2.3.10 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 geeft aan op welke plekken de horecasector zich de komende jaren kan ontwikkelen. In het ontwikkelingskader zijn voor deelgebieden in de stad specifieke profielen gedefinieerd. Voor een aantal profielen is het aantal mogelijkheden echter tot een maximum beperkt. Voor andere profielen geldt in principe geen maximum, maar zal per aanvraag worden bekeken of er al voldoende horeca in de wijk aanwezig is. Daarnaast geeft het herziene ontwikkelingskader mogelijkheden voor nieuwe terrassen en uitbreiding van bestaande terrassen.

Nieuwe horeca dient iets toe te voegen aan een gebied en er dient aandacht te zijn voor de leefbaarheid. Nieuwe horeca wordt in beginsel niet mogelijk gemaakt in actualiseringsplannen maar wordt in een concreet geval mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

2.3.11 Groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006/2007)

Het Groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007) heeft als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad.

Gebleken is dat een gevarieerde natuur en soortendiversiteit in flora en fauna een grote bijdrage levert aan een positieve waardering van het groen en de openbare ruimte van bewoners. Om de natuurwaarden in het stadsgroen te behouden en te verbeteren is het noodzakelijk dat er groene verbindingen zijn tussen het groene buitengebied en het groen in de stad, en tussen groene kerngebieden onderling.

In het plangebied zijn de Leidsche Rijn en de Zandweg onderdeel van het Groenstructuurplan. Dit gebied is aangemerkt als 'accés – oude toegangsweg – radiaal, langs rivieren en kanalen'. De radialen, oevers en bermen zijn voor het stedelijk groen van belang vanwege hun potentie om vlakken in het groen te verbinden en om continue lijnen in de groenstructuur te verzorgen.

2.3.12 Nota Bomenbeleid 2009

De Nota Bomenbeleid (2009) sluit aan op het Groenstructuurplan en is opgesteld omdat bomen een eigen ruimtelijke dimensie hebben en een aparte problematiek kennen. Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor de periode tot 2030 zet de gemeente in op behoud en ontwikkeling van de bomenstructuur, middels twee beleidsdoelstellingen:

- waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen;
- de bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg voor beheer en onderhoud.

De Leidsche Rijn is aangeduid als watergerelateerde lijn. De bomen langs de Leidsche Rijn vormen een belangrijke schakel in de bomenstructuur van Utrecht.

2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie. De beoogde actualisering van de huidige bestemmingsplan is in overeenstemming met de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het plangebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. De ruimtelijke structuur komt in paragraaf 3.2 aan de orde. Op de functionele aspecten van het gehele plangebied wordt in paragraaf 3.3 ingegaan. Hiermee geeft dit hoofdstuk het ruimtelijk beleid weer voor de komende 10 jaar, wat de basis is voor de bestemmingsplanregelingen.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

De Meern is voor archeologen een van de belangrijkste gebieden in Noordwest-Europa voor vondsten van schepen uit de Romeinse tijd. In deze tijd liep de Limes, de grensweg van het Romeinse rijk langs het huidige De Meern. Eén van de forten die naast de Limes stond, in de omgeving van het huidige De Meern, was Fletio.

De naam De Meern wordt voor het eerst in 1173 vermeld als er gesproken wordt over een hoeve land gelegen nabij de Marre in de richting van de Rijn. Hieruit kan echter nog niet geconcludeerd worden dat er ook een dorp van die naam is. Over de vroegste geschiedenis van het dorp De Meern is namelijk zeer weinig bekend.

De Meerndijk is zeer oud en dateert van de middeleeuwen, uit de 12e eeuw. Deze dijk is dan ook min of meer het begin van het ontstaan van een nederzetting die zich later uitbreidt tot een kleine dorpskern met kerk. Het fundament van deze dijk ligt op de verzanding van oud Romeins kanaal dat liep van De Meern naar de Hollandsche IJssel in het zuiden.

Mogelijk in de veertiende eeuw maar in ieder geval voor 1480 werd een kapel gesticht op de plaats van de huidige hervormde kerk. Deze kapel werd waarschijnlijk op die plek gesticht omdat er al een kleine nederzetting was. De reden dat hier een concentratie van bebouwing ontstond kan te maken met het feit dat hier een aantal belangrijk doorgaande wegen bij elkaar kwamen en met elkaar verbonden waren via de Meernbrug over de Leidsche Rijn. Op de plaats van de Meernbrug heeft oorspronkelijk een dam gelegen in het verlengde van de voor 1226 aangelegde Meerndijk. De bouw van de kapel zal zeker tot gevolg gehad hebben dat het dorpje zich verder ontwikkelde. Maar tot in de zeventiende eeuw zal het dorp De Meern toch niet veel meer geweest zijn dan enkele aan weerskanten van de kapel gelegen boerderijen en woningen van ambachtslieden. Een grote stimulans voor de ontwikkeling van De Meern is de verbreding van de Leidsche Rijn rond 1665 ten dienste van de trekvaartverbinding tussen Utrecht en Leiden. De dagelijks passerende trekschuiten, die ook stopten in De Meern, zullen de handel bevorderd hebben en daarmee werd het dorp als woonplaats aantrekkelijker.

Uit prenten en tekeningen blijkt dat het dorp in het midden van de achttiende eeuw bestond uit de voormalige kapel die parochiekerk geworden was en ten westen daarvan stonden enkele huizen en boerderijen. Ten oosten van de kerk stond een bijna aaneengesloten bebouwing van woonhuizen. Deze situatie bleef onveranderd tot in de negentiende eeuw. Daarna verdichtte de bebouwing zich ten zuiden van de Leidsche Rijn en werd er ook langs de Meerndijk gebouwd.

1800 tot heden

Uit (pre)kadastrale kaarten uit 1810 en de kadastrale minuut uit 1832 blijkt het overgrote deel van het dorp overeen te komen met de achttiende eeuwse situatie. Ten westen van de kerk bestaat de bebouwing uit een aantal vrijstaande woningen en boerderijen. Ten oosten van de kerk is de bebouwingsdichtheid hoger. Tussen de huizen lopen drie paden naar een aantal kleine arbeiderswoningen die achter de grotere huizen langs de Zandweg staan. Ten zuiden van de Leidsche Rijn bestaat de bebouwing uit huizen rond het kruispunt van de Meerndijk en de Rijksstraatweg. Dit beeld verandert nauwelijks in de negentiende eeuw. Het dorp breidt zich alleen wat verder uit aan alle kanten van de wegen.

De bebouwing wordt gekenmerkt door veelal een opbouw van een bouwlaag met kap, meestal een zadeldak gedekt met pannen, dwars of evenwijdig aan de straat. Sommige panden hebben trapgevels. Een enkel pand is wat hoger en steekt boven de andere huizen uit. Bomen staan voor de huizen langs de Zandweg, waar veel

bedrijven en winkels gevestigd waren in de vroege twintigste eeuw. In deze eeuw krijgt de overheid langzamerhand meer grip op de bouw van woningen door middel van het vaststellen van uitbreidingsplannen. Voor het dorp De Meern was de situatie wat uitzonderlijk, omdat het dorp tot drie verschillende gemeenten behoorde. Ten noorden van de Leidsche Rijn viel het onder de gemeente Vleuten, ten zuiden onder de gemeenten Veldhuizen en Oudenrijn.

3.2.2 Monumenten en beeldbepalende elementen

Tot op de dag van vandaag is de zo kenmerkende lintbebouwing met boerderijen en woonhuizen goed herkenbaar. Ook de polders Oudenrijn en Veldhuizen, ten zuiden van de Leidsche Rijn, zijn nog herkenbaar ook al zijn ze deels bebouwd of is het bestemd tot bedrijventerrein.

De Nederlands Hervormde kerk uit 1912, gelegen op de hoek van de Zandweg en de Castellumlaan, gesitueerd en gebouwd volgens het kruis-basilicale concept (afbeelding 2). Het gebouw heeft een sobere architectuur, met weliswaar de gotiek als inspiratiebron maar zonder de weelderige ornamentiek en detaillering. De kerk is gebouwd ter plaatse van een oudere kerk en is gebouwd met een legaat van mejuffrouw Anna van Brakel. Om de bouw mogelijk te maken verkocht de gemeente Vleuten de oude toren ter plaatse aan de Nederlands hervormde kerk te Vleuten. De kerk is van architectonisch belang en markant gesitueerd, alsmede van plaatselijk-historische betekenis. De kerk is een gemeentelijk monument, ten aanzien van dit monument zijn de Monumentenwet, de Wabo en de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing. Bescherming vindt in kader van dit instrumentarium plaats. Een afbeelding van de huidige situatie rondom de kerk is weergegeven op afbeelding 3.

De historische huizen en vaak rietgedekte boerderijen langs de Zandweg zijn niet beschermd als monument maar ze zijn wel van belang als beeldbepalend cultuurhistorisch element in de bebouwing en ze getuigen van de ontstaansgeschiedenis van het dorp langs de Leidsche Rijn. Het pand gelegen op Zandweg 140 is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (hierna: MIP). Het MIP is in opdracht van het Rijk uitgevoerd door de gemeente. In het MIP zijn waardevolle en beeldbepalende objecten geïnventariseerd en in woord en beeld omschreven. Omdat Zandweg 140, als onderdeel van de historische bebouwing langs de Zandweg, als beeldbepalend is aangewezen is er een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 2: Gezicht vanuit het westen op de voorgevels van enkele panden aan Zandweg te De Meern (gemeente Vleuten) met op de achtergrond de N.H. kerk; rechts de Meernbrug over de Leidsche Rijn, ca. 1945 – 1955 (Bron: HUA, catalogusnummer 89661).



Afbeelding 3: Huidige situatie (Bron: SPvE het Hart van De Meern Noord)

3.2.3 Structuurbepalende elementen

Kleinschalige winkels, horeca en andere voorzieningen zijn te vinden langs de Zandweg. Hier is vaak ook nog kleinschalige authentieke bebouwing aanwezig. Dorpsfuncties en authentieke bebouwing dragen bij aan het dorps karakter van het plangebied. De toren van de Marekerk is goed zichtbaar vanuit de omgeving. Zij markeert zo op een vanzelfsprekende manier de kruising van de Leidsche Rijn met de Meerndijk en de Castellumlaan en daarmee ook het hart van De Meern.

De Leidsche Rijn heeft naast een waterhuishoudkundige functie ook een landschappelijke en recreatieve functie. Langs de Leidsche Rijn staan aan beide kanten grote bomen. De Marekerk staat prominent met de voordeur aan de Leidsche Rijn. Aan de kant van de Castellumlaan wordt de kerk afgeschermd door bossages en staan er enkele bomen.

3.3 Functionele structuur

In het plangebied komen diverse functies naast elkaar voor. In onderstaande paragrafen zullen de diverse functies binnen het plangebied nader worden beschreven.

3.3.1 Wonen

Langs de Zandweg staan zowel vrijstaande woningen als voormalige bedrijfswoningen. De woningen staan volgens de Structuurvisie Utrecht 2015 – 2030 in een stedelijk en groenstedelijk woonmilieu. In dit type gebied is een lage graad van functiemenging aanwezig met het accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving.

3.3.2 Detailhandel, horeca en dienstverlening

In de panden langs de Zandweg komen afwisselend wonen en functies zoals detailhandel, horeca en dienstverlening voor. Gezien de omvang van het aanbod van detailhandel, horeca en dienstverlening vervullen de panden langs de Zandweg de functie van een kleine (buurt)winkelstrip.

Voor het plangebied is geen uitbreiding van de detailhandelsfunctie voorzien. Deze kan in de huidige omvang worden voortgezet. Op dit moment zijn er twee dienstverlenende functies aanwezig. Tevens is horeca in het plangebied aanwezig, te weten een lunchroom en een restaurant. Elk bedrijf (zowel horeca, detailhandel als dienstverlening) mag een brutovloeroppervlak van maximaal 250 m² hebben.

3.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is één maatschappelijke voorziening aanwezig. Het betreft de Nederlands Hervormde kerk aan de Zandweg.

3.3.4 Verkeer

Auto

Door het plangebied ligt van zuid naar noord de verbinding Meerndijk – Castellumlaan. Aan de zuidzijde sluit deze aan op de A12 en aan de noordzijde via de Viscuslaan op de Langerakbaan. Vanuit zuidelijke richting wordt deze verbinding richting het plangebied steeds verkeersluwer, waarbij het gedeelte dat in het plangebied gelegen is een wijkontsluitingsweg met een doorgaand karakter is. De wegen rondom De Meernbrug zijn voor autoverkeer toegankelijke woonstraten met een verblijfsfunctie. De Zandweg kent eenrichtingverkeer en is ingericht als fietsstraat.

Parkeren

In het plangebied vindt parkeren plaats langs straten en wegen. Bijvoorbeeld langs de Leidsche Rijn, rondom de Marekerk en langs de Castellumlaan.

Openbaar vervoer

In 2010 is ten zuiden van het plangebied de HOV busbaan over de Rijksstraatweg aangelegd. Deze verbindt het station Vleuten met station Utrecht Centraal. Aan de oostzijde van de Meernbrug zijn bushaltes in beide richtingen.

Fiets

Zowel de Zandweg en Rijksstraatweg als de Meerndijk–Castellumlaan zijn druk gebruikte fietsroutes. De Zandweg is een belangrijke hoofdfietsroute die is ingericht als fietsstraat. Deze route wordt ook veel gebruikt door recreatief fietsverkeer. Veel fietsers van en naar de winkels en scholen in het zuidoostelijk deel van De Meern maken gebruik van de Meernbrug.

3.3.5 Groen, openbare ruimte, recreatie en water

De groene plekken in het plangebied zijn langs de Leidsche Rijn en een plantsoen tussen de kerk en de Castellumlaan. De Leidsche Rijn maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur en de bomen langs het water vormen een onderdeel van de hoofdboomstructuur. De Leidsche Rijn heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie. Tevens heeft de Leidsche Rijn met de groene oevers een recreatieve functie.

3.3.6 Conclusie

De karakteristieke kenmerken van het gebied zoals gemengde functies, de Leidsche Rijn met groene oevers en de lintbebouwing aan de Zandweg moeten behouden blijven.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast is er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal van deze ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven. Ontwikkelingen die voldoende uitgekristalliseerd zijn worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

Er is een aantal algemene ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die vertaald zijn in de juridische regeling. In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

4.1 Algemeen

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied is onderdeel van een heldere structuur van waterloop en lintbebouwing. De structuur wordt beschermd, door de waterlopen en de infrastructuur volgens de huidige situatie te bestemmen. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit gemengde functies, deze worden ook in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke structuur. De beeldbepalende bebouwing is gedetailleerd bestemd. Voor een deel van de bebouwing is het mogelijk om een extra bouwlaag te realiseren. Hierop zal hieronder nader worden ingegaan.

Uitbreidingsruimte in hoogte

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De meeste aanwezige bebouwing is lager dan dit, er rest daar nog beperkte uitbreidingsruimte in de hoogte.

Erf- en tuinbebouwing

Uitgangspunt is de standaardregeling voor erf- en tuinbebouwing (aan- of uitbouw maximaal 3 m diep, maximaal 50% van het erf bebouwd met een maximum van 45 m²) bij woningen, zoals die in Utrecht wordt gehanteerd. Deze standaard geldt voor het gehele plangebied. Wel is het belangrijk dat erven niet volledig worden dicht gebouwd in verband met lichttoetreding en ruimte voor fietsen, afvalbakken en dergelijke.

4.1.2 Functionele uitgangspunten

In diverse beleidsstukken is aangegeven dat het van belang is ruimte te bieden voor menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor menging van functies. Wonen is alleen toegestaan vanaf de tweede bouwlaag, tenzij er reeds een woning op de eerste bouwlaag aanwezig is.

Functies binnen woonbestemming

De aanwezige woningen worden als zodanig bestemd. Binnen alle bestemmingen met een woonfunctie is het toegestaan om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Hieraan zijn wel beperkingen verbonden. Deze beperkingen zijn er op gericht dat de woonfunctie centraal blijft staan. Daarom is de omvang beperkt tot maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m². Voor grote woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 150 m² is het mogelijk om 60 m² vloeroppervlak van de woningen te gebruiken ten dienste van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daarnaast worden bedrijfjes gericht op 'bed & breakfast' mogelijk gemaakt binnen de woonbestemming.

Bed en breakfast

Een kleinschalige vorm van horeca en een bijzondere vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn de bedrijfjes gericht op 'bed & breakfast'. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen. Een bed & breakfast in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is in het plangebied toegestaan.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In en rondom het plangebied gaan in de toekomst diverse ontwikkelingen plaatsvinden.

Binnen het plangebied

De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte wordt in de toekomst verbeterd. Langs de Leidsche Rijn zullen in de toekomst uitnodigende plekken aan het water komen. Deze ontwikkeling is binnen de regels van dit bestemmingsplan mogelijk.

Naast de kerk komt een plein dat een belangrijke ontmoetingsfunctie krijgt. De Castellumlaan zal onderdeel worden van dit plein. Aan de noord- en westzijde van het plein is nieuwe bebouwing voorzien met op de hoek Zandweg – Castellumlaan de mogelijkheid voor een bebouwingsaccent. De ontwikkeling van het plein wordt in dit bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. In het Stedenbouwkundig Plan van Eisen 'Hart van De Meern Noord' worden twee verschillende uitwerkingen van het plein genoemd. Een open plein met een bijzonder element (afbeelding 4) of een groen plein met open randen (afbeelding 5). Het groene plein geeft mogelijkheden voor beslotenheid en rust rondom de kerk en levendigheid langs de rand. Het open plein biedt meer mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik zoals evenementen. Een definitieve keuze en nadere uitwerking wordt samen met bewoners en betrokken partijen gemaakt. Beide pleinen zijn mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan, een mogelijke inrichting van het plein wordt in afbeelding 6 weergegeven.



Afbeelding 4: Open plein met bijzonder element
(Bron: SPvE Hart van De Meern Noord)



Afbeelding 5: Groen plein met open randen
(Bron: SPvE Hart van De Meern Noord)



Afbeelding 6: Mogelijke inrichting plein (Bron: SPvE Hart van De Meern Noord)

De Meernbrug wordt verbreed. De capaciteit van de huidige brug is strikt gezien voldoende om het aanwezige autoverkeer af te wikkelen. Voor voetgangers en fietsers is er echter beperkt ruimte. Met de verbreding van de brug door middel van voetpaden aan beide kanten toe te voegen ontstaat er voor voetganger, fietser en automobilist voldoende ruimte voor een overzichtelijke en veilige oversteek. Deze ontwikkeling is vergund en in uitvoering en zal worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Buiten het plangebied

Voor de locatie Castellum Novum is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Er kan een woongebouw met commerciële ruimte op de begane grond gebouwd worden. De hoogte is maximaal drie bouwlagen met een kap (circa 13,50 meter). De gevel van de nieuwe bebouwing is belangrijk als bijdrage aan de gewenste levendigheid op het toekomstige plein rond de kerk.

Om doorgaand verkeer door De Meern (via Meerndijk en Castellumlaan) te ontmoedigen is herinrichting van de Meerndijk tussen Oranjelaan en Rijksstraatweg voorzien. Deze nieuwe inrichting is gericht op de straat te laten aansluiten op het gewenste verblijfskwaliteit in het Hart van De Meern en meer ruimte te bieden voor fietser en voetganger.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

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

De volgende aspecten zijn van belang:

- geluidshinder;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- ecologie;
- waterhuishouding;
- archeologie.

Dit hoofdstuk gaat in op deze verschillende (milieu)aspecten.

5.1 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

5.1.1 Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) dienen ook initiatieven die niet voldoen aan de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. kritisch bekeken te worden of deze milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

5.1.2 Plansituatie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er vinden daarom met dit bestemmingsplan geen activiteiten plaats die de geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overschrijden. Tevens zijn er, zoals blijkt uit vorenstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5.1.3 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot de diverse relevante milieukaders (zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, ecologie en water). Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, kan geconstateerd worden dat niet is gebleken van feiten en omstandigheden (waarbij onder meer rekening is gehouden met de criteria in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU) die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgmilieuonderzoek (eventueel in de vorm van een milieueffectrapportage) noodzakelijk maken. Zo heeft het bestemmingsplan betrekking op bestaand stedelijk gebied en liggen er geen kwetsbare gebieden in of in de nabijheid van het plangebied.

5.2 Geluidhinder

5.2.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen in het kader van de ruimtelijke ordening zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. Hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" (o.a. woningen en scholen).

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit deze wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- geluidsgezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48–63dB(A), voor spoorweglawaaï 55–68dB(A) en voor gezoneerde industrieterreinen 50–55 dB(A). Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld.

De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014–2018 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld zijn:

- iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied.

Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB (A) hoger zijn dan de geluidsluwe gevel.

5.2.2 Plansituatie

Het bestemmingsplan is de juridische borging van de ruimtelijke en programmatische structuur van het gebied. Het legt de bestaande situatie opnieuw vast. Voor het plangebied zijn de relevante geluidsbronnen de Rijksstraatweg, de Meerndijk, de Castellumlaan en de Zandweg.

5.2.3 Conclusie

Aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt is er geen akoestisch onderzoek nodig.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Kader

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan. Daarnaast speelt een rol welke omgevingskwaliteit wordt nagestreefd. Er kan sprake zijn van strikte scheiding van functies of van een mix van wonen en werken, winkels en horeca. In het laatste geval spreken we van functiemenging.

Bij functiemengingsgebieden wordt gedacht aan (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en horeca ter stimulering van een levendig straatbeeld.

In de Wet ruimtelijke ordening zijn geen grenswaarden voor geluid aangegeven. Er zijn daarom andere kaders waarbij aansluiting moet worden gezocht. Voor het bestemmen van woningen en bedrijven in elkaars nabijheid heeft de VNG een systematiek opgesteld. Deze systematiek staat beschreven in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009. Voor verschillende categorieën van bedrijven worden daarin richtafstanden aangegeven. Wanneer aan deze richtafstand wordt voldaan, mag er van uit worden gegaan dat er een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit woon- en leefklimaat komt overeen met een rustige woonwijk en bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde. Voor een drukker omgeving – gemengd gebied met veel bedrijvigheid of langs een drukke weg – mag 50 dB(A) als uitgangspunt worden genomen.

Een gebied kan ook als functiemengingsgebied worden aangemerkt. Dan gelden er geen aan te houden afstanden maar het aantal toelaatbare categorieën van inrichtingen is beperkter en er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven die aanpandig aan een woning mogen worden gerealiseerd dan wel constructief vrijstaand dienen te worden uitgevoerd.

De hiermee corresponderende functiemengingslijst is zodanig samengesteld dat de daarin voorkomende bedrijven bij normale bedrijfsvoering:

- qua ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming zijn met de woonfunctie;
- geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- geen grote toename veroorzaken van het verkeer of de parkeerbehoefte;
- geen overlast van lawaai, stank of trillingen laten ontstaan.

5.3.2 Plansituatie

Het plangebied is te karakteriseren als een al langer bestaand functiemengingsgebied. Kleinschalige winkels, horeca en andere voorzieningen zijn er te vinden.

Op Zandweg 143 is een bouw- en aannemersbedrijf gevestigd. Bij een milieucontrole in 2013 is geconstateerd dat de locatie enkel gebruikt wordt als kantoor. De werkplaats is nog wel ingericht maar wordt incidenteel gebruikt.

5.3.3 Conclusie

Met hierboven aangegeven samengaan van niet gevoelige functies en gevoelige bestemmingen wordt er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5.4 Geur

5.4.1 Kader

Bepaalde activiteiten van bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. In de milieuwetgeving is voor specifieke bedrijven/activiteiten een richtwaarde aangegeven hoeveel geur acceptabel is in de omgeving van die bedrijven/activiteiten. Dit geldt voor bestaande en nieuwe geurgevoelige bestemmingen. Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van de soort geur. Horeca wordt niet tot de functie bedrijven gerekend. Van horeca activiteiten wordt aangenomen dat ze zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze in een functiemengingsgebied kunnen voorkomen. De eisen uit de milieuwetgeving en het Bouwbesluit zijn daarbij toereikende om een aangenaam woon- en leefklimaat te realiseren.

5.4.2 Plansituatie

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geur veroorzakende bedrijven gevestigd. In het plangebied komen wel enkele horecagelegenheden voor. Deze zijn kleinschalig in aard en omvang en zijn aanvaardbaar in het woon- en leefklimaat van het plangebied.

5.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Kader

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

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

5.5.2 Plansituatie

Er is geïnventariseerd of er in de nabijheid van het plangebied risicobedrijven voorkomen, vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en of er buisleidingen liggen. Dit is niet het geval.

5.5.3 Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Kader

Luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De luchtkwaliteit hangt af van de aanwezigheid van schadelijke, luchtverontreinigende stoffen. In te hoge concentraties is luchtvervuiling schadelijk voor de gezondheid. Luchtverontreiniging kan verder een negatief effect hebben op het klimaat en de natuur.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Artikel 5.16 Wet milieubeheer geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij

luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien:

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

Er hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden indien redelijkerwijs uitgesloten kan worden geacht dat het plan negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Dit is het geval als het plan niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies.

5.6.2 Plansituatie

Het voorliggende plan is een actualiseringsplan, gericht op het vastleggen van de bestaande (planologisch-juridische) situatie. In dat kader is geen sprake van de realisatie van nieuwe ontwikkelingen met bijbehorende verkeersaantrekkende werking die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

5.6.3 Conclusie

Het kan redelijkerwijs uitgesloten worden geacht dat dit plan tot een verslechtering van de luchtkwaliteit zal leiden. Er wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder b, van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

5.7 Bodem

5.7.1 Kader

Aan de basis van het gemeentelijk bodembeleid ligt bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater én het voorkomen van risico's voor de gezondheid van mens en dier. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- **Bodembescherming**
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". De zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt.
- **Bodemsanering**
Gezellen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieuhygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- **Bodembeheer**
Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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

5.7.2 Plansituatie

Op de Zandweg 126–140 hebben diverse bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden, waaronder een olieopslag en een tweewieler reparatiebedrijf (op nummer 133). Er zijn ter plaatse van de Zandweg diverse bodemonderzoeken verricht tussen 2007 en 2009. Op twee locaties (Zandweg 137 en Zandweg 139) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, vanwege verhoogde gehalten aan zware metalen (met name lood) in een ophooglaag met puin. Op andere plekken zijn lichte en plaatselijk matige verontreinigingen aangetroffen. Er zijn brandstoftanks aanwezig. De tank op nummer 139 is gesaneerd. Ook bij de uitbreiding van de kerk op nummer 126 zijn in 1994 lichte tot matige verontreinigingen aangetoond.

Zandweg 140 ligt ongeveer 300 meter ten oosten van de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning De Meern. Daar gelden beperkingen volgens de Provinciale Milieuvordering.

In de Nota Bodembeheer 2012–2022 is het gebied ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse wonen, voor zowel de ontgravingskwaliteit op onverdachte terreindelen als de toepassingseis.

Ten noorden van de bebouwde locatie aan de Castellumlaan is sprake van een geval van ernstige grondverontreiniging (nummer 2–6) en van een ernstige grondwaterverontreiniging (nummer 8). Deze laatste verontreiniging is veroorzaakt door het voormalige gebruik als tankstation. Hier heeft in 2001 en eind 2013 een sanering plaatsgevonden van de ondiepe (rest)verontreiniging met olie en aromaten. De diepere verontreiniging wordt de komende jaren gesaneerd door stimuleren van biologische afbraak en hier vindt nog monitoring plaats. Bij een eventuele grondwateronttrekking aan de Zandweg moet onderzocht worden of daarbij deze grondwaterverontreiniging wordt beïnvloed.

Bij ontwikkelingen zal er bij een omgevingsvergunning bodemonderzoek nodig zijn. De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn waarschijnlijk te oud om gebruikt te kunnen worden bij een omgevingsvergunning. Bij grondverzet moet rekening gehouden worden met het feit dat de vrijkomende grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en dat er dus meerkosten zijn voor het afvoeren van grond.

5.7.3 Conclusie

Met in achtneming van bovenstaande voorwaarden voor onderzoek bij grondwerkzaamheden (ontwikkelingen) of grondwateronttrekkingen vormt de bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Kader

Groen

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

Ecologie

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

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

de aangetroffen soort. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

5.8.2 Plansituatie

Het gebied omvat voornamelijk de Zandweg aan weerszijden van de Castellumlaan, waarbij de plangrens ligt op de beschoeiing van de zuidoever van de Leidsche rij. Op 14 oktober 2014 is een locatiebezoek gebracht aan het plangebied om te onderzoeken of dit gebied het leefgebied vormt van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Een volledig verslag is te vinden in Bijlage 1. Het plantsoen naast de kerk vormt geen leefgebied voor beschermde soorten van tabel 2 en 3. Er kunnen wel soorten voorkomen van tabel 1 als egel, muizen, spitsmuizen en mol. Daar geldt het voorzorgprincipe voor. Op de oever van de Leidsche Rijn ligt een smalle groene berm met een rij volwassen iepen. De iepen vormen een potentiële broedplek voor vogels.

5.8.3 Conclusie

De Flora- en faunawet vormt geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.9 Water

Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen en het functioneren van het watersysteem en de waterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van watergerelateerd beleid en beheer door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig, expliciet en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen. Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheergebied betreft, vinden hier geen grote ontwikkelingen meer plaats. De waterparagraaf, welke te vinden is in Bijlage 2, is opgesteld voor deelgebied 'Zandweg-Castellumlaan' in De Meern en beschrijft de bestaande waterhuishoudkundige- en rioleringssituatie.

Rioolpersleiding

In het plangebied ligt een rioolpersleiding van het HDSR. Hier zal verder op ingegaan worden in 5.11.

Waterkeringen

De kades aan weerszijden van de Leidsche Rijn zijn aangemerkt als waterkering met de status 'Regionale Waterkering (genormeerd)'. Waterkeringen met een belangrijke waterstaatkundige functie worden door de provincie –via de provinciale verordening en conform de IPO-richtlijn– aangewezen als genormeerde regionale waterkering. Daarbij wordt tevens het maatschappelijk gewenste beschermingsniveau vastgesteld (de veiligheidsnorm). Dit beschermingsniveau wordt weergegeven in een veiligheidsklasse, die uitgedrukt wordt in de verwachte overschrijdingsfrequentie van inundatie van het door de waterkering beschermde gebied. Deze veiligheidsklasse wordt door de provincies bepaald op basis van een inschatting van de economische schade na het bezwijken van de waterkering.

De waterkeringen 'Leidsche Rijnkade Noord' en 'Leidsche Rijnkade Zuid' hebben een kernzone/waterstaatzone van 12 meter (6 meter aan weerszijden van as kering) en een beschermingszone van 50 meter. De kernzone is in het bestemmingsplan als 'waterstaatswerk-waterkering' (dubbelbestemming) aangemerkt. Voor beide zones gelden voorschriften die in de legger zijn opgenomen.

5.9.1 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente – waterbeheerder

Advies HDSR (informele reactie)

Op 22 oktober 2014 heeft HDSR per mail een reactie op de waterparagraaf gegeven. HDSR is akkoord met de waterparagraaf op voorwaarde dat de relevante wateraspecten correct op de verbeelding en in de planregels worden weergegeven.

5.10 Archeologie

5.10.1 Wettelijke kader

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

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

Verordening en bestemmingsplan

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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

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

bodemverstoringen activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

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

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

5.10.2 Archeologie in het plangebied

Het bestemmingsplangebied bevindt zich, geomorfologisch gezien, in het gebied van de Heldammer stroomgordel; een oorspronkelijke zijrivier van de Oude Rijn. Deze onbedijkte rivier trad van tijd tot tijd buiten zijn oevers en vormde vlak naast de bedding zandige ruggen of oeverwallen. Langs het water van de Heldammer stroomrug wordt rond 41 na Chr. door de Romeinen een begin gemaakt met de aanleg van de zogenaamde limes of grens. De Rijn fungeerde als belangrijke aanvoerroute van manschappen en materieel. Om het verkeer op de rivier goed in de gaten te houden worden op strategische plaatsen een serie wachttorens gebouwd. Rond 80 na Chr. wordt begonnen met de aanleg van de Romeinse limesweg. De weg vormde een verbindend element tussen de langs de zuidelijke Rijnsoever gelegen militaire versterkingen. Door archeologisch onderzoek, door de jaren heen, is de exacte ligging en locatiekeuze van de weg in relatie tot het landschap, steeds beter in kaart gebracht.

Binnen de stroomgordel komen ook verschillende restgeulen voor. De restgeulen verlanden uiteindelijk doordat de waterafvoer stopt door afdamming van de Kromme Rijn in 1122 n. Chr. bij Wijk bij Duurstede. Na de verlandingsfase, wanneer de oeverwallen niet meer zo snel overstromen, kunnen restgeulen opgehoogd en bewoond zijn geweest.

Vanaf de elfde eeuw worden de veengebieden ten noorden en ten zuiden van de stroomrug ontgonnen. De ontginningen zijn alleen mogelijk indien sprake is van een goede waterhuishouding waarvoor in dit gebied een ontginningsbasis, de latere Leidsche Rijn, werd gegraven. Aan de kop van haaks op deze basis gelegen kavels, aan de zuidkant van de Leidsche Rijn, kwamen de boerderijen te staan waarvan een deel vermoedelijk nog onder en tussen de huidige bebouwing zal liggen. In 1385 worden verschillende ontginningsweteringen aan elkaar gekoppeld tot een vaarroute, de Leidsche Rijn. Het ontstaan van de Meern ligt vermoedelijk iets vroeger en heeft direct te maken met de aanleg van de Meerndijk, die ook in het bestemmingsplangebied ligt. Deze dijk is in ieder geval voor 1226 aangelegd tussen de hoge gronden van de Hollandse IJssel en die van de Oude Rijn. De dijk moest voorkomen dat water vanuit het oosten de polders ten westen van deze dijk onderwater zou zetten. Polder Oudenrijn en Heijcop waterden, na de aanleg van de Meerndijk, af via de stadsbuitengracht van Utrecht richting de Vecht. Om te voorkomen dat dit overtollige water via de Leidsche Rijn toch richting het westen zou stromen zal ter hoogte van de Meerndijk een dam in de dan nog toekomstige Leidsche Rijn zijn gelegd. De oudste bebouwing ligt ten noorden en ten zuiden van de Leidsche Rijn en aan beide zijden van de Meerndijk.

5.10.3 Conclusie



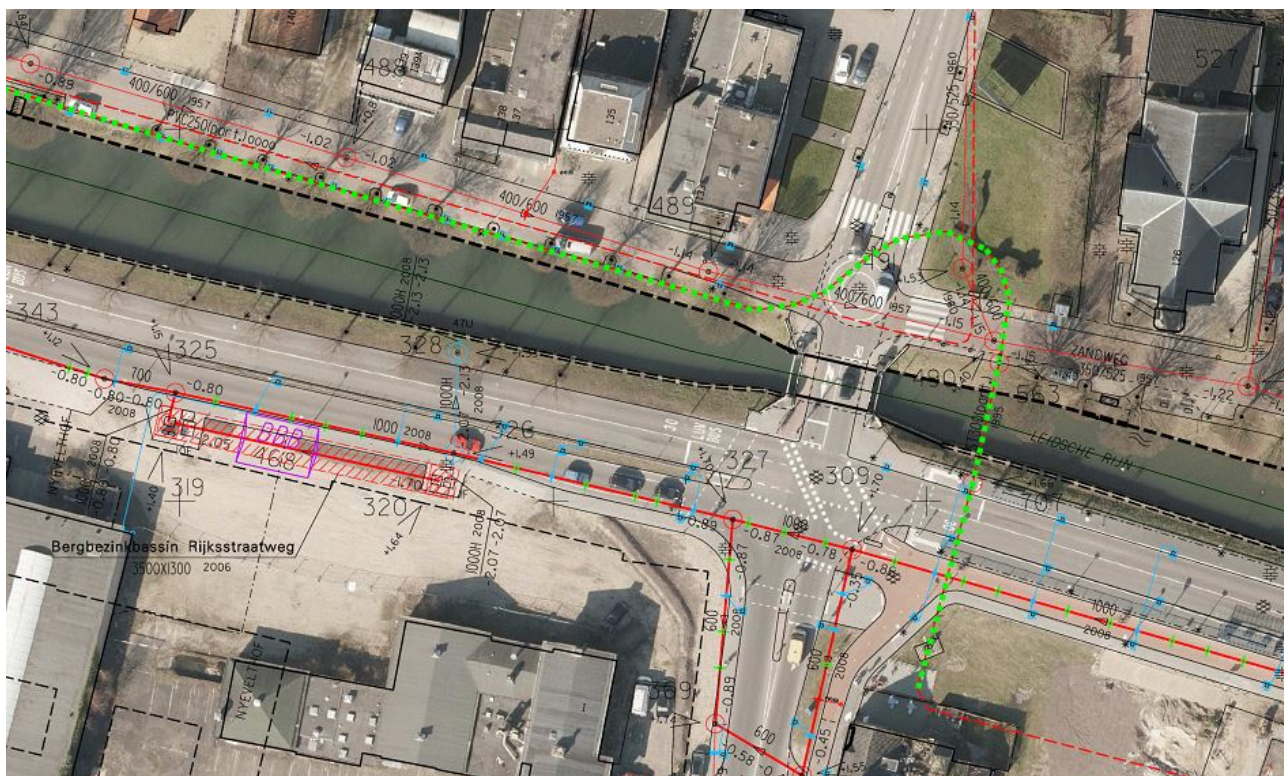
Afbeelding 7: Het bestemmingsplangebied (met zwart aangegeven) op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht.

Binnen het bestemmingsplangebied Zandweg – Castellumlaan zijn vier zones aan te geven (afbeelding 7) waarvoor verschillende beleidsadviezen gelden. Voor de zone met een hoge archeologische waarde (rood) geldt dat bodemingrepen van 50 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zones met geen verwachting (wit) geldt geen vergunningstelsel.

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

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied is een leiding aanwezig die planologisch relevant is. Het betreft een rioolpersleiding van het waterschap. Deze leiding wordt in het bestemmingsplan aangeduid en beschermd middels een dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Een rioolpersleiding heeft een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Op afbeelding 8 is de ligging van de rioolpersleiding (met groen gearceerd) weergegeven. Overige kabels en leidingen in het plangebied behoeven geen planologische bescherming.



Afbeelding 8: Rioolpersleiding waterschap (Bron: RIOB)

5.12 Gezondheid

In het plangebied staan de voetganger en fietser centraal. De voorziene ontwikkelingen, waaronder de verbreding van de brug, waardoor meer ruimte ontstaat voor fietsers en voetgangers, en de herinrichting van het verblijfsgebied naast de kerk dragen daar aan bij. Meer mogelijkheden voor fietsers en voetgangers draagt bij aan een verbetering van de gezondheid. Bij de inrichting van dit verblijfsgebied is het belangrijk dat het leidt tot een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Dit is een belangrijke stimulans voor geestelijke en sociale gezondheid. Gezondheidkundig is er in het plangebied geen probleem voor wat betreft luchtverontreiniging of geluidshinder.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats met name tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

6.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een anterieure overeenkomst is gesloten.

6.1.3 Planschade

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen in het belang van de aanvrager.

6.1.4 Exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

Een aantal daarvan heeft op het concept ontwerpbestemmingsplan gereageerd. Voor een overzicht van het vooroverleg wordt verwezen naar de Nota van Overleg, die als Bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 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.

7.2 Nieuwe lijst vergunningvrij bouwen

Op 1 november 2014 is het gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Artikel 2 van bijlage II bij het Bor regelt onder welke voorwaarden bijbehorende bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping kan worden gerealiseerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

7.3 Planvorm

Het bestemmingsplan Actualisering Zandweg–Castellumlaan, De Meern kenmerkt zich door een gedetailleerde bestemmingsregeling, zowel op de verbeelding als in de regels, voor de in het gebied aanwezige functies en bebouwing. Het bestemmingsplan maakt deel uit van de actualiseringreeks van de gemeente en heeft vooral een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik is vastgelegd, waarbij alleen in die gevallen, waarin al voldoende zicht bestaat op een nadere ontwikkeling of uitvoering van gemeentelijk beleid gewenst is daarvoor een regeling is opgenomen in het plan.

7.4 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.5 Regeling bijbehorende bouwwerken

7.5.1 Inleiding

Utrecht hanteert regels voor erfbebouwing. Deze worden in alle bestemmingsplannen opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van uniforme regels voor de hele stad die, waar nodig, aan specifieke situaties en gebiedskarakteristieken kunnen worden aangepast. Uitgangspunten voor deze regels zijn:

- het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt onder andere in dat op alle erven voldoende licht, lucht en ruimte aanwezig kan zijn, en dus ook dat erfbebouwing op het ene perceel geen onevenredig grote negatieve gevolgen heeft voor de naastgelegen percelen;
- het mogelijk maken van groen (bomen, tuinen) op erven;
- het waarborgen van goede verhoudingen in maat en schaal tussen hoofd- en bijgebouwen;
- voor de grotere percelen: het in stand houden en versterken van bestaande landschappelijke structuren.

7.5.2 Aanleiding

De tot nu toe gehanteerde regels voldoen in de meeste situaties. Op een aantal punten moeten ze worden aangepast.

- de bestaande regeling vertoont een discontinuïteit in bebouwingsmogelijkheden op de overgang van kleine naar middelgrote percelen;
- voor de grote en zeer grote percelen is er momenteel geen eenduidige uniforme regeling, maar is sprake van verschillende onderling afwijkende regelingen;
- de bestaande regeling houdt geen rekening met de mogelijkheden om zonder vergunning aan- en bijgebouwen op te richten.

De nieuwe opzet sluit qua bouwmogelijkheden in verreweg de meeste gevallen aan op de bestaande regels, maar voorziet tevens in een oplossing voor de hierboven vermelde punten.

7.5.3 De regeling

Voor de nieuwe regeling zijn de mogelijkheden om op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onder de daarbij gestelde voorwaarden, vergunningvrij te bouwen als uitgangspunt genomen. Voor de meeste percelen in stedelijk gebied zijn deze mogelijkheden voldoende, maar voor de grotere percelen niet. De nieuwe erfbebouwingsregeling voorziet hiervoor in meer bebouwingsmogelijkheden.

De basisregels van de nieuwe erfbebouwingsregeling voor bijbehorende bouwwerken, zijn de volgende:

- uitsluitend op het achtererf, minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- de erfzone* grenzend aan het hoofdgebouw mag volledig worden bebouwd;
- de diepte van bijbehorende bouwwerken (aan achtergevel en/of zijgevel) bedraagt maximaal 3 meter.

* Erfzone is de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van een hoofdgebouw (overgenomen uit de Wabo).

In aanvulling op deze basisregels is een uitsplitsing gemaakt naar de grootte van het achtererf:

1. Een achtererf kleiner dan 300 m²:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 50 % van het achtererfgebied, inclusief de erfzone, tot maximaal 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 4,5 meter

2. Een achtererf van 300 m² tot 1500 m²:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 10% van het achtererfgebied, inclusief erfzone, tot maximaal 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 4,5 meter.

3. Een achtererf van 1.500 m² of groter:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 5 % van het achtererfgebied, inclusief erfzone, tot maximaal 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 6 meter;
- aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aan achtergevel en/of zijgevel) maximaal 3 meter diep.

Deze nieuwe erfbebouwingsregels zijn vertaald in de regels van de woonbestemming(en) en de bestemmingen waar de functie wonen met bijbehorende bouwwerken mogelijk wordt gemaakt.

7.6 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

Zo wordt onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m²), is de kleinschaligheid gegarandeerd.

afhaalzaak:

Afhaalzaken zijn apart omschreven en vallen niet onder het begrip detailhandel. Op die manier is het voorbereidingsbesluit beluizen, afhaalzaken en horeca dat op 10 april 2014 is genomen, vertaald in dit bestemmingsplan.

bebouwingspercentage:

Het bebouwingspercentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel, ofwel aan de oppervlakte van de gronden die bij eenzelfde bedrijf, instelling, woning of ander hoofdgebouw behoren. Daarmee wordt voorkomen dat, als het maximum bebouwingspercentage op bijvoorbeeld 70% is gesteld, een bedrijf, instelling, woning of ander hoofdgebouw op eigen terrein (het eigen bouwperceel) meer dan 70% en zelfs 100% bouwt. Dat zou tot gevolg hebben dat op andere bouwpercelen (die behoren bij andere bedrijven, instellingen, enzovoorts) het percentage van 70% niet (meer) kan worden gehaald of mogelijk zelfs helemaal niets kan worden gebouwd.

bijbehorend bouwwerk:

Dit begrip, met deze omschrijving, wordt gehanteerd in Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht), als verzamelbegrip voor de voorheen gehanteerde begrippen 'aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen', bij het bepalen van de mogelijkheden van 'omgevingsvergunningvrij' bouwen. Met het oog op de praktische toepassing wordt hetzelfde begrip nu ook gehanteerd in het bestemmingsplan. Immers, ook in het bestemmingsplan kunnen, onder voorwaarden, bijbehorende bouwwerken 'omgevingsvergunningvrij' zijn.

7.7 Systematiek van de bestemming Wonen

Een ander belangrijk onderdeel van de woonbestemming is de regeling van de aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven of een bed & breakfast, als ondergeschikte functie bij het wonen. In dit bestemmingsplan zijn een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en een bed & breakfast toegestaan binnen de woonbestemmingen en binnen de gemengde bestemmingen waar de woonfunctie is toegestaan.

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m². Het beroep of bedrijf mag zowel in de woning als in de aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' als maximum) en geen verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk mogen ontstaan voor de omgeving. Ook mag bij een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of beluizen.

In een beperkt aantal gevallen, namelijk wanneer de woonoppervlakte van een woning groter is dan 200 m², kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de oppervlaktemaat voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 60 m². Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'.

Bed & breakfast

Bij de woonbestemming is het eveneens mogelijk om een bed & breakfast te hebben, als ondergeschikte functie bij het wonen. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is dan ook uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

7.8 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 3 Gemengd

Een aantal panden aan de Zandweg wordt voor verschillende functies gebruikt, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel. Door een dergelijke menging van functies blijft het gemengde karakter behouden. In het bestemmingsplan hebben deze panden dan ook een bestemming gekregen die menging van functies mogelijk maakt. Horeca, detailhandel en dienstverlening wordt toegelaten op alle verdiepingen tot een maximum brutovloeroppervlakte van 250 m² per bedrijfsvestiging. Wonen is uitsluitend toegelaten op de verdiepingen, tenzij anders vermeld.

In het plangebied is detailhandel aanwezig. Het beleid met betrekking tot detailhandel voorziet in een clustering van detailhandel langs de Zandweg in de vorm van een kleine (buurt)winkelstrip. Voor het plangebied is geen uitbreiding van de detailhandelsfunctie voorzien. Deze kan in de huidige omvang worden voortgezet.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de bestaande horecavestigingen en afhaalzaken apart aangeduid. De betreffende panden zijn apart op de verbeelding aangegeven, omdat wisselingen van horeca naar andere functies wel zijn toegelaten, maar functieveranderingen van winkel naar horeca niet. Binnen de bestemming is alleen de zogenaamde laagdrempelige ofwel zachte horeca toegelaten. Het gaat daarbij om snackbars, restaurants en andere eetgelegenheden. Het is niet de bedoeling om in het gebied nieuwe cafés en dergelijke toe te laten. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de 'Lijst van Horeca-activiteiten' en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. 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. Zie ook paragraaf 7.10, de toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten.

Artikel 4 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is de N.H. kerk, de Marekerk, met bijbehorende voorzieningen opgenomen. Een zekere uitwisseling van functies is mogelijk gemaakt. De bestaande bouwmassa mag niet uitgebreid worden.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

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

Artikel 6 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De Leidsche Rijn is in de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Kruisingen met verkeerswegen, verkeer te water en de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken, vlanders en steigers zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijving. In de meeste andere bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de van oudsher in het gebied aanwezige woning met bijbehorende tuin op Zandweg 140.

Artikel 8 Leiding – Riool

De bestaande riool-persleiding is in deze dubbelbestemming aangegeven en beschermd.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

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

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

De Leidsche Rijn heeft tevens een waterkerende functie. Hiervoor is daarom een dubbelbestemming opgenomen, waarin is geregeld dat bouwen alleen plaats mag vinden indien dit de waterkerende functie niet schaadt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals (dubbel) wordt betrokken. Deze formulering van de anti-dubbeltelregel is letterlijk voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 12 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

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

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk

planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

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

13.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Dit lid regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen moet voldoen aan het gemeentelijk beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt.

Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, wordt onderzocht of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. De normen die voortvloeien uit het gemeentelijke parkeerbeleid zijn bepalend voor wat als voldoende moet worden beschouwd. Het beleid biedt ruimte om in bijzondere situaties, bijvoorbeeld als er onvoldoende ruimte is voor parkeervoorzieningen of als er acceptabele alternatieven zijn, af te wijken van de norm.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. 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 afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Deze wijzigingsbevoegdheid bevat de mogelijkheid om de grenzen tussen bestemmingen en grenzen van aanduidingen te verschuiven ten behoeve van technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken. Met deze wijzigingsmogelijkheid kan het plan ook in de toekomst op een goed controleerbare en doseerbare wijze flexibel worden gehouden. Daarnaast maakt deze bepaling de vestiging van kinderdagverblijven mogelijk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande twee bepalingen.

Artikel 16 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet

gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Artikel 17 Slotregel

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

7.9 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bijvoorbeeld ter bescherming van het beschermd en het waardevol stadsgezicht kan er in een bestemmingsplan een vergunningstelsel opgenomen worden. Bij de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen is dan aangegeven dat de gronden die de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' of 'waardevol stadsgezicht' hebben, tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de het beschermd respectievelijk waardevol stadsgezicht. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het wijzigen van het gevelaanzicht, het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het beschermd of waardevol stadsgezicht.

In dit bestemmingsplan zijn vergunningplichten opgenomen in de regeling van de bestemming Leiding – Riool. In deze gevallen is er een omgevingsvergunning noodzakelijk ter bescherming van de aanwezige leidingen, omdat de genoemde werkzaamheden deze leidingen kunnen aantasten. Het is daarom van belang om die werkzaamheden aan een vergunningsvereiste te koppelen zodat een afweging kan worden gemaakt voordat zij worden uitgevoerd.

7.10 Lijst van horeca-activiteiten

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor Horeca-activiteiten. 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-activiteiten.

7.11 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

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

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Flora en fauna onderzoek

Quick scan beschermde flora en fauna

Bestemmingsplan De Meern Noord

gebied Zandweg – Castellumlaan, De Meern

Auteur: Hans Krüse

Dienst/afdeling: Milieu & Mobiliteit, realisatie milieu

Datum: 14 oktober 2014

Inleiding

Ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan Zandweg-Castellumlaan, De Meern is een actueel beeld nodig van de in het plangebied aanwezige beschermde flora en fauna.

Aanpak

Op 14 oktober 2014 is een locatiebezoek gebracht aan het plangebied om te onderzoeken of dit gebied het leefgebied vormt van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Ook is de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd.

Resultaten

De belangrijkste groene plekken in het plangebied zijn de Leidsche Rijn en een plantsoen tussen de kerk en de Castellumlaan. De Leidsche Rijn maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur en de bomen langs de Leidsche Rijn vormen een onderdeel van de hoofdboomstructuur.

Leidsche Rijn

De plangrens ligt precies op de beschoeiing van de zuidoever en binnen de plangrens ligt dus het water en de noordoever van de Leidsche Rijn. Beide oevers hebben een steile, harde oeverbeschoeiing met nauwelijks begeleidende oevervegetatie. Aan de noordkant ligt een smalle groene berm binnen het plangebied met een rij volwassen iepen.

In de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn waarnemingen opgenomen uit 2011 en 2012 van langsvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen en watervleermuizen en overvliegende rosse vleermuizen. De eerste twee soorten zijn gebonden aan de Leidsche Rijn met zijn water en beplanting, de laatste jaagt hoger en is niet gebonden aan de Leidsche Rijn.

De groene berm bestaat uit een grazige vegetatie waar ook diverse bloeiende planten in zijn aangetroffen als boterbloem en knoopkruid. De berm vormt geen leefgebied van beschermde soorten van tabel 2 en 3. Er kunnen wel soorten voorkomen van tabel 1 als muizen, spitsmuizen en mol. Daar geldt het voorzorgprincipe voor.

De iepen vormen een potentiële broedplek voor vogels.

Plantsoen naast de kerk

Het plantsoen naast de kerk vormt geen leefgebied van beschermde soorten van tabel 2 en 3. Er kunnen wel soorten voorkomen van tabel 1 als egel, muizen, spitsmuizen en mol. Daar geldt het voorzorgprincipe voor.

Conclusie

Wanneer de bomenrij langs de Leidsche Rijn in stand wordt gehouden zijn er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen voor de actualisering van het bestemmingsplan Zandweg-Castellumlaan, De Meern.



Plantsoen naast de kerk



Leidsche Rijn richting oost



Leidsche Rijn richting west

Bijlage 2 Waterparagraaf

Interne mededeling

Aan	Tamara van der Sloot	Datum	30 oktober 2014
Onderwerp	waterparagraaf Zandweg–Castellumlaan	Van	Stephan de Bruin
		Doorkiesnummer	030-2863739
		E-mail	s.de.bruin@utrecht.nl

Aanleiding

Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen en het functioneren van het watersysteem en de waterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van watergerelateerd beleid en beheer door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig, expliciet en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen. Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Door REO wordt een beheerbestemmingsplan opgesteld om de bestaande situatie vast te leggen. Beheergebieden zijn gebieden of wijken waar geen grote ontwikkelingen meer plaatsvinden. Deze waterparagraaf is opgesteld voor deelgebied 'Zandweg–Castellumlaan' in De Meern (centrum) en beschrijft de bestaande waterhuishoudkundige- en rioleringsituatie.

Beleidskader

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

- o Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- o Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- o Gemeentelijk beleid: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011–2014 ^[1];
- o Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010–2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur ^[2].

^[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast.

Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2011–2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 18 april 2013, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

^[2] Zie bijgevoegde bijlage 'Beleidskader HDSR' voor een toelichting op deze planfiguren.

^[3] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager: Gemeente Utrecht, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling – Stedenbouw en Planologie

Opsteller: Gemeente Utrecht, Stadswerken – IBU Stadsingenieurs

Toetser: Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)

Gemeente Utrecht, Stadswerken – Stedelijk Beheer (beheerder riolering, oppervlaktewater)

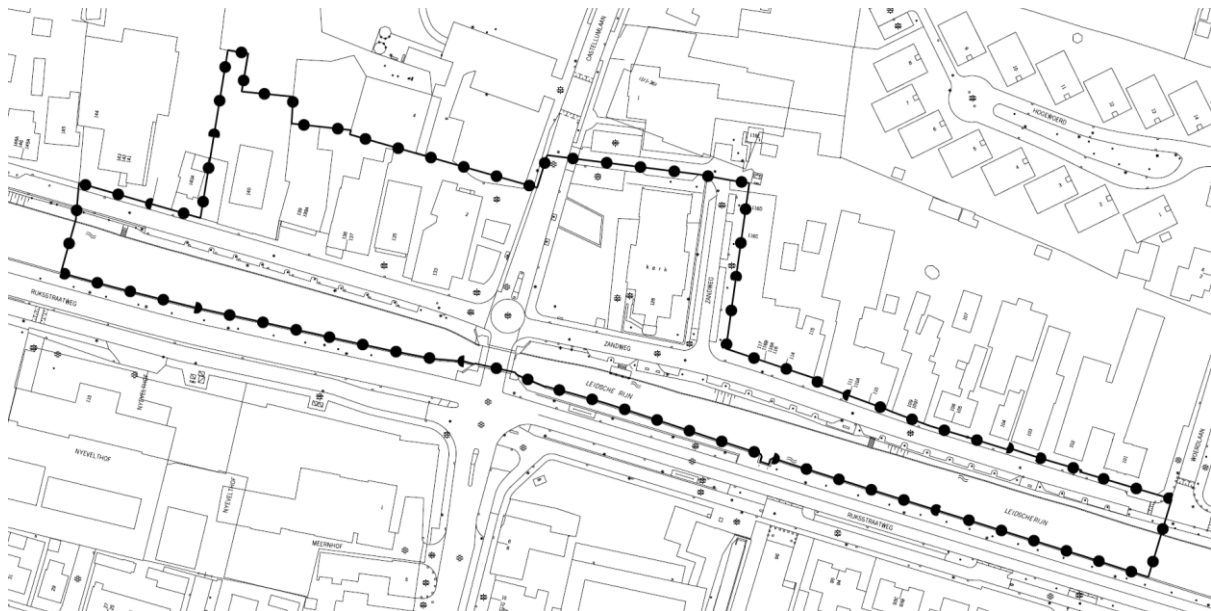
Inleiding

In september 2013 is op basis van de nieuwe ambitiekaart 'Hart voor de Meern' een specifiek programma van eisen voor stedelijke wateraspecten opgesteld ten behoeve van stedenbouwkundige ontwikkelingen in De Meern. Dit programma van eisen fungeerde tevens als ruimtelijke onderbouwing voor het ontwikkelbestemmingsplan van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. De voorliggende waterparagraaf is grotendeels gebaseerd op dit programma van eisen.

Plangebied

Het plangebied 'Zandweg-Castellumlaan' omvat een deel van de Zandweg (t.h.v. huisnr. 101 t/m 144) en de Castellumlaan (t.h.v. de kerk) direct aangrenzend en ten noorden van de Meernbrug.

In de onderstaande uitsnede van de Verbeelding zijn de exacte contouren van het desbetreffende plangebied weergegeven.



figuur 1 – uitsnede Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Zandweg-Castellumlaan' (bron: REO)

Beleid stedelijk water

Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en gemeentelijke waterbeleid. In het vigerende verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Utrecht ^[1] wordt de lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen.

Herstructurering en sloop-nieuwbouwprojecten bieden kansen voor afkoppelen. De gemeente Utrecht wil herinrichting van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken. Afkoppelen in het plangebied komt in beeld als de Zandweg en de Castellumlaan grootschalig heringericht worden waarbij een hemelwaterriool in de openbare ruimte kan worden ingepast.

Waterhuishouding

Leidsche Rijn

Het plangebied omvat een deel van de Leidsche Rijn. Dit primaire oppervlaktewater is in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) aangewezen als waterlichaam van het type M6b (Grote ondiepe Kanalen met scheepvaart) en heeft de EKRW-code NL14_16. De Leidsche Rijn wordt door het HDSR gekarakteriseerd als "een kunstmatig, groot, ondiep kanaal dat vooral bestaat uit oppervlaktewater waarbij de herkomst wisselend is en de stromingsrichting gedurende het jaar kan omkeren. Periodiek is er zichtbare stroming, vooral in de buurt van inlaten/gemalen. Er is sprake van een belangrijke scheepvaartfunctie, het water heeft een bakvormige inrichting met abrupte overgangen van land naar water. Bij de Haanwijkersluis gaat de Leidsche Rijn over op de Oude Rijn."

De Leidsche Rijn staat in open verbinding met het Amsterdam-Rijnkanaal en heeft een waterpeil van NAP -0.40 m, er wordt geen onderscheid tussen zomer-/winterpeil gemaakt. In geval van ernstige en langdurige droogte kan de regionale maatregel 'Kleinschalige Wateraanvoer voorzieningen' (KWA) in werking treden waardoor de waterstand tijdelijk kan toenemen tot NAP +0.20 m.

Beheer

Het gehele watersysteem ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer. De Leidsche Rijn heeft een primaire status en wordt beheerd en onderhouden door het HDSR. De gemeente Utrecht heeft de zorg voor het operationele waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van wijkwatergangen.

Om goed beheer te kunnen waarborgen, voert het waterschap onderhoudstaken uit en toetst of bij de aanleg van werken ter plaatse van oppervlaktewater en waterkeringen, zowel in kern- als in beschermingszones, voldaan is aan de algemene en specifieke criteria. Het aanleggen van werken of het houden van activiteiten in of nabij oppervlaktewater en waterkeringen kan negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van het watersysteem.

Beschermingszone

De status van watergangen is van belang voor de breedte van de beschermingszone: een aan een waterstaatswerk grenzende zone –die als zodanig in de legger is opgenomen– waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

De breedte van de beschermingszone aan weerszijden van oppervlaktewater is vastgelegd in de legger van het HDSR en bedraagt voor primaire watergangen 5 m (Leidsche Rijn) en voor tertiaire watergangen 2 m vanuit de insteek. Deze beschermingszone is ook als zodanig in het bestemmingsplan verankerd.

Grondwater

Het grondwaterregime in het plangebied komt vanwege de dominante geohydrologisch invloed van de aangrenzende Leidsche Rijn globaal overeen met het waterpeil van dit oppervlaktewater (NAP -0.40 m) en bedraagt gemiddeld NAP -0.50 m.

Waterkeringen

Status en veiligheid

De kades aan weerszijden van de Leidsche Rijn zijn aangemerkt als waterkering met de status 'Regionale Waterkering (genormeerd)'. Waterkeringen met een belangrijke waterstaatkundige functie worden door de provincie –via de provinciale verordening en conform de IPO-richtlijn– aangewezen als genormeerde regionale waterkering. Daarbij wordt tevens het maatschappelijk gewenste beschermingsniveau vastgesteld (de veiligheidsnorm).

Dit beschermingsniveau wordt weergegeven in een veiligheidsklasse, die uitgedrukt wordt in de verwachte overschrijdingsfrequentie van inundatie van het door de waterkering beschermde gebied. Deze veiligheidsklasse wordt door de provincies bepaald op basis van een inschatting van de economische schade na het bezwijken van de waterkering.

Dubbelbestemming

De waterkeringen 'Leidsche Rijnkade Noord' en 'Leidsche Rijnkade Zuid' hebben een kernzone / waterstaatzone van 12 m (6 m aan weerszijden van as kering) en een beschermingszone van 50 m. De kernzone is in het bestemmingsplan als 'waterstaatswerk–waterkering' (dubbelbestemming) aangemerkt. Voor beide zones gelden voorschriften die in de legger zijn opgenomen.

Watervergunning

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs oppervlaktewater en waterkeringen is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief de Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Ook rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingplichtig in het kader van de Waterwet. Het toepassen van uitlogende materialen (lood, koper, zink en bitumen) zonder KOMO-keurmerk voor verhardingen die rechtstreeks lozen op oppervlaktewater is niet toegestaan.

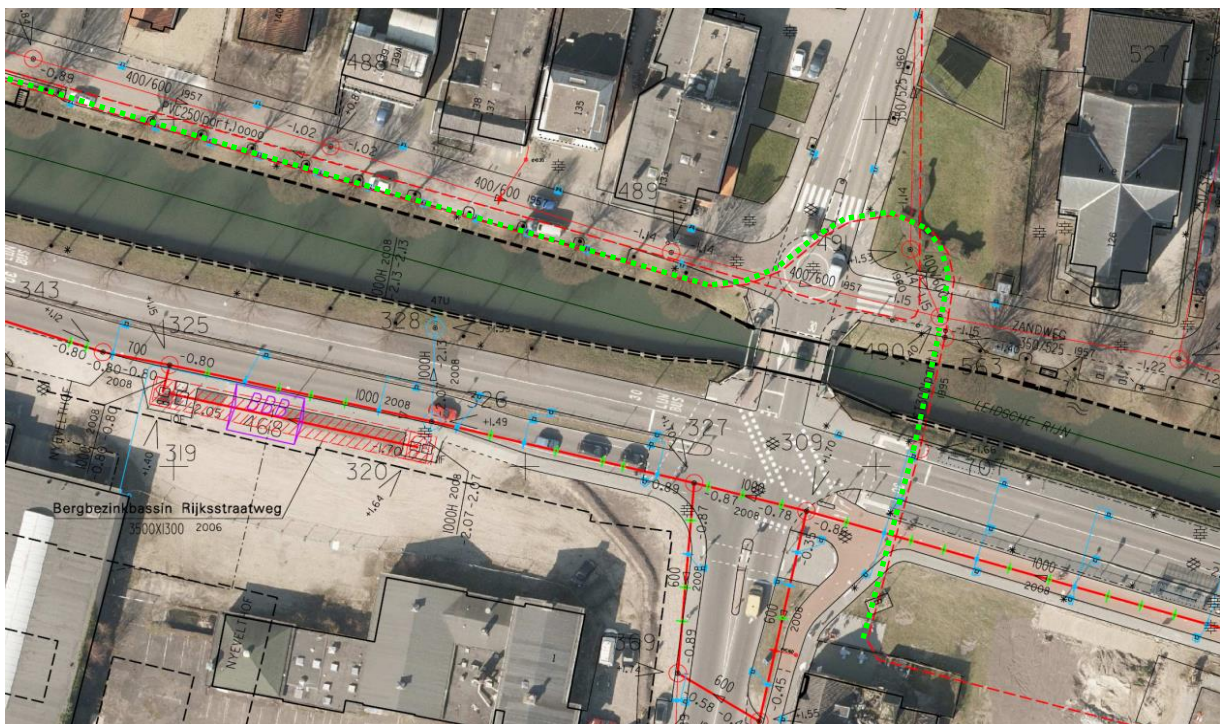
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren. Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een melding worden gedaan of een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR.

Riolering

Gemengd stelsel

In de Zandweg en de Castellumlaan bevindt zich een gemengd rioolstelsel uit respectievelijk 1957 en 1960 dat onderdeel is van het bemalingsgebied 33 "t Weer/ Het Woerd". Al het stedelijk afvalwater wordt vermengd (of gescheiden) ingezameld en via persleidingen vermengd getransporteerd naar de rwzi De Meern aan de Zandweg. Deze persleidingen bevinden zich in de omgeving van de brug Castellumlaan/Meerndijk en in de zuidelijke berm van de Zandweg (zie figuur 2). Het afvalwater dat bij hevige neerslag niet verwerkt kan worden, wordt via een overstorten op de Leidsche Rijn geloosd.

In het plangebied is een persleiding voor afvalwatertransport tussen het rioolgemaal Mereveldlaan en de RWZI De Meern van het waterschap HDSR gelegen (zie figuur 2, betreft groene stippellijn). Een rioolpersleiding heeft een planologische beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden en dient in het bestemmingsplan als 'Leiding – riool' te worden aangemerkt vanwege de gewenste signaleerfunctie. In overleg met het waterschap wordt bepaald of een gewenste ontwikkeling mogelijk is binnen de beschermingszone.



figuur 2 – persleidingen en vrijvalriolering omgeving Meernbrug (bron: GU, Riob)

Ruimtelijke ontwikkelingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Conform de 'Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009' en de 'Beleidsregels op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009' (geconsolideerde versie, geldend vanaf 21-10-2010) dient de toename van verhard, afvoerend oppervlak met 15% gecompenseerd te worden, bij voorkeur met nieuw extra wateroppervlak. Dempingen dienen voor 100% gecompenseerd te worden, in principe in hetzelfde peilgebied waar de demping plaatsvindt.

Bijlage 3 Nota van Overleg

Bestemmingsplan Actualisering Zandweg–Castellumlaan, De Meern

Nota van overleg



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Januari 2015

Inhoud

Inleiding	4
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	5
Reactie 1 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)	5
Reactie 2 (Commissie Welstand en Monumenten)	6
Reactie 3 (Volksgezondheid).....	7

Inleiding

Over het bestemmingsplan Actualisering Zandweg–Castellumlaan, De Meern is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg gepleegd met de volgende betrokken bestuursorganen:

Provincie Utrecht
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Commissie Welstand en Monumenten
Vergunningen Toezicht en Handhaving
Wijkservicecentrum Vleuten–De Meern
Volksgezondheid

Van onderstaande bestuursorganen is een reactie ontvangen:

	Naam	Adres	Plaats
1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Poldermolen 2	Houten
2	Commissie Welstand en Monumenten	Stadsplateau 1	Utrecht
3	Volksgezondheid	Stadsplateau 1	Utrecht

Indeling van deze nota

Hieronder wordt ingegaan op de reacties van de betrokken overlegpartners. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Reactie 1 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (verder: Hoogheemraadschap) geeft in haar reactie aan dat op 22 oktober 2014 reeds positief is geadviseerd op de concept waterparagraaf. Dit in het kader van het informele vooroverleg tussen de gemeente en het waterschap. De opmerkingen die toen zijn gemaakt, zijn verwerkt in het concept ontwerpbestemmingsplan.

1. Het Hoogheemraadschap adviseert positief op het concept ontwerpbestemmingsplan, op voorwaarde dat de gemeente de opmerkingen uit onderstaand wateradvies verwerkt. Pas dan voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Zij merkt daarbij het volgende op:
 - het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter;
 - de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering langs de Leidsche Rijn is op de verbeelding opgenomen, maar de breedte is incorrect opgenomen op de plankaart;
 - de rioolpersleiding, inclusief beschermingszone van het waterschap is correct op de verbeelding opgenomen.

Reactie:

Het advies van het Hoogheemraadschap wordt overgenomen. De breedte van de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering op de verbeelding zal aangepast worden. De overige punten die het Hoogheemraadschap aangeeft worden voor kennisgeving aangenomen.

2. Tot slot geeft het Hoogheemraadschap aan dat zij betrokken wenst te blijven in het vervolgproces van het bestemmingsplan.

Reactie:

Aan deze wens kan worden voldaan.

Reactie 2 (Commissie Welstand en Monumenten)

De Commissie Welstand en Monumenten geeft in haar reactie aan dat het plan in lijn is met de in gang gezette ontwikkelingen. Op één punt doet zij een voorstel voor wijziging van de regels.

De Commissie Welstand en Monumenten geeft aan twijfels te hebben over de hoogte van de vlaggenmasten op 6 meter in deze kleinschalige en cultuurhistorisch bijzondere omgeving waar zich ook commerciële functies in bevinden (en de vlaggenmasten zullen willen).

Reactie:

De regeling wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waar de vlaggenmasten onder vallen, sluit aan bij de regeling artikel 2, lid 14 uit het Besluit omgevingsrecht. Hierin is bepaald dat voor het bouwen van een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: niet hoger dan 6 meter en maximaal één mast per erf, geen omgevingsvergunning nodig is. Dergelijke bouwwerken kunnen gewoon vergunningvrij gebouwd worden. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van karakter. Dit betekent dat de regelingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen worden overgenomen. In deze bestemmingsplannen is geen sprake van regelingen die de hoogte van 6 meter voor vlaggenmasten beperken. Tevens is er geen sprake van een beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3 (Volksgezondheid)

Volksgezondheid geeft in haar reactie op het plan aan tot de volgende conclusie te zijn gekomen:

Vanuit gezondheidkundig oogpunt bezien is het prijzenswaardig dat in het gebied duidelijk de voetganger en de fietser centraal staan. Daarvoor worden verschillende maatregelen genomen, waaronder verbreding van de brug, waardoor meer ruimte ontstaat voor deze weggebruikers. Fietsen en wandelen is gezonder dan in de auto zitten, en daarom is het belangrijk dat de gemeente fietsen en wandelen stimuleert. Bij de inrichting van het verblijfsgebied naast de kerk is het belangrijk dat het leidt tot een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Dat is een belangrijke stimulans voor geestelijke en sociale gezondheid. Gezondheidkundig is er in het plangebied geen probleem voor wat betreft luchtverontreiniging of geluidshinder.

Reactie:

Op basis van bovenstaande tekst wordt paragraaf 5.12 Gezondheid van de toelichting aangevuld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

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

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.5 afhaalzaak:

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

1.6 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.

1.7 antenne-installatie:

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

1.8 antennedrager:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 archeologische waarde:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bed & breakfast:

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

1.14 bedrijf:

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

1.15 belhuis:

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

1.16 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPACTZANCASDEMEERN-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 brutovloeroppervlak:

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

1.30 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.31 cultuurhistorische waarde:

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

1.32 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 dakopbouw:

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

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.35 dienstverlening:

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

1.36 erfzone:

de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw in het achtererfgebied.

1.37 gebouw:

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

1.38 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.

1.39 horeca:

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

1.40 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.41 kap:

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

1.42 kelder:

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

1.43 Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

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

1.44 Lijst van Horeca-activiteiten:

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

1.45 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.46 nutsvoorzieningen:

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

1.47 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.48 onderbouw:

een kelder of een souterrain.

1.49 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.

1.50 plan:

Het bestemmingsplan Actualisering Zandweg–Castellumlaan, De Meern met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPACTZANCASDEMEERN-ON01 van de gemeente Utrecht.

1.51 platte afdekking:

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

1.52 prostitutie:

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

1.53 (raam)prostitutiebedrijf

een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats;

1.54 seksinrichting:

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

1.55 souterrain:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.56 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.57 voorgevel:

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

1.58 voorgevelrooilijn:

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

1.59 webwinkel:

een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.60 Wgh- inrichtingen:

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

1.61 woning:

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

1.62 woonlaag:

een bouwlaag die uitsluitend voor bewoning is bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een kap:

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

2.5 de 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast, uitsluitend vanaf de eerste verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – horeca – 1' tevens horeca tot en met categorie D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – horeca – 2' tevens horeca tot en met categorie D1 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – afhaalzaak' tevens een afhaalzaak, uitsluitend op de begane grond;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen op de begane grond toegestaan;
- h. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m c mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Brutovloeroppervlakte per bedrijf

- a. per horecavestiging, detailhandelsbedrijf of dienstverleningsbedrijf zoals genoemd in artikel 3.1 onder lid a, b en d t/m f mag de brutovloeroppervlakte niet meer dan 250 m² bedragen.

3.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan-

- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

3.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. artikel 3.3.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingspalen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 onder a en artikel 5.2 onder b voor:

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. verkeer te water;
- f. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken, kademuren, vlonders en steigers.

6.2 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 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- de bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen, 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 bepalingen:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid, tenzij anders is aangegeven;
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
- de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van kleiner dan 300 m², mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 1500 m² of groter, mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen zoals bedoeld onder j, mag de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen;
- bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m l mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter

bedragen; de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van het bepaalde onder a en b mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde vermeld in artikel 7.2.2 onder f. voor de voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien:
 - 1. de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet worden aangetast, of;
 - 2. de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens reeds kleiner is dan 5 meter, onder de voorwaarde dat de afstand niet kleiner wordt dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

7.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging', indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 8 Leiding – Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding– Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de rioolwaterpersleiding;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming waarmee onderhavige dubbelbestemming samenvalt, indien hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 8.1 genoemde gronden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
 - b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - d. het verwijderen van beplanting;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk; het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
2. Het onder 1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 - a. die het normale onderhoud en beheer van de leidingen betreffen;
 - b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het inpassingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (of een aanlegvergunning) is verleend;
 - c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
3. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en zover door werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Hiertoe wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de 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 bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 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 Anti-dubbelregel

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 12 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappenhuisen, 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 vermeld 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.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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 bijbehorende bouwwerken 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.

13.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

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

opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Actualisering Zandweg–Castellumlaan, De Meern.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Algemeen

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

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

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn de aspecten geluid,

geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

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

Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf

niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

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

176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1 a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C

52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinginrichtingen	B1

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten 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-activiteiten 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 A1	discotheek, bar-dancing
categorie A2	zaalverhuur
categorie B	café, bar, brasserie
categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
categorie D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

Onderscheid café-disco

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

Onderscheid 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.

Afhaalcentrum

Een afhaalcentrum valt bestemmingsplantechnisch onder de detailhandelsfunctie. Hierbij kan worden gedacht aan een pizzeria die enkel pizza's verkoopt en geen gelegenheid biedt om ter plaatse de pizza te nuttigen. Ook hier geldt dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van branchevervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie van een afhaalcentrum: 'detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht'.

Additionele horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie 'horeca' begrepen, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling waar sprake is van sociaal-culturele, maatschappelijke, en (sportief-) recreatieve doeleinden. Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke.

Bij additionele horeca gaat het erom dat:

- de uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daar bij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen;
- de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet ondersteunen. Ondersteunend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of compleeteert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie absoluut als maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in vierkante meters worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting;
- de horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk los van de hoofdfunctie. Wanneer sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie, is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten die vallen onder de horecacategorieën.

Detailhandel met horeca

In de detailhandel is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Hierbij moet worden gedacht aan een winkel waar een klein deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt voor het nuttigen van ter plaatse bereide en verkochte etenswaren. Dergelijke ondersteunende horeca kan buitenplans worden geregeld middels de zogeheten 'Kruimelgevallenregeling'. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- voor winkels tot 1.000 m² bvo geldt in principe een maximale ratio tussen horeca en publiekstoegankelijke winkelvloeroppervlak van 30:70 en er moet een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden; het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht;
- voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
- de vestiging moet zich houden aan de algemene gehanteerde winkeltijden.

Daar waar sprake is van een bestaande, vergunde ondersteunende horeca, zal dit in de regels en op de verbeelding worden vastgelegd.

Coffeeshops

Coffeeshops worden gereguleerd middels de Algemene Politieverordening (APV). In de Lijst van Horeca-activiteiten vallen coffeeshops in de horecacategorie D. In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid.

Lijst van Horeca-activiteiten

Voor de toepassing van deze Lijst van Horeca-activiteiten wordt onder een horecabedrijf begrepen: een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;
- bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
------------	-------------	---------------

A1	discotheek bardancing	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 drank en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) drank ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het <u>ten gehore brengen van muziek</u> en het <u>gelegenheid geven tot dansen</u>.
A2	zaalverhuur	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) drank en etenswaren.
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) drank voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.
C	cafeteria snackbar grill-room fastfoodrestaurant 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 drank. Het accent ligt op de <u>verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren</u>.
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 drank. Geen dansen na restauranttijden. Het accent ligt op de <u>verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse</u>.
D2	lunchroom ijssalon koffiebar koffie-/theehuis	Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied. Daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.

