

Bestemmingsplan



Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5

Vastgesteld, februari 2016



Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4
en 5

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.5	Conclusie	25
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Beschrijving van het plangebied	27
3.3	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	29
3.4	Conclusie	31
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	33
4.1	Projectbeschrijving	33
4.2	Verkeer en openbare ruimte	37
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	41
5.3	Geluidhinder	41
5.4	Externe veiligheid	43
5.5	Luchtkwaliteit	44
5.6	Bodemkwaliteit	46
5.7	Flora en fauna	48
5.8	Water	49
5.9	Archeologie	50
5.10	Kwaliteit van de leefomgeving	52
5.11	Gezondheid	53
5.12	Duurzaamheid	54
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Planvorm	57

7.3	Opbouw Regels	57
7.4	Artikelsgewijze toelichting	59
7.5	Lijst van bedrijfsactiviteiten	62
7.6	Lijst van horeca-inrichtingen	63
7.7	Handhaving	63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Groen	69
Artikel 4	Horeca	69
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	70
Artikel 6	Wonen	71
Artikel 7	Waarde – Archeologie	73
Artikel 8	Waterstaat – Waterkering	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 9	Antidubbeltelbepaling	74
Artikel 10	Algemene bouwregels	74
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	75
Artikel 15	Overige regels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 16	Overgangsrecht	77
Artikel 17	Slotregel	77

Bijlagen bij toelichting (aparte bijlagenboeken)

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Addendum bij akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek – industrielawaaï

Bijlage 4 Parkeernotitie

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Flora en fauna

Bijlage 7 Ontheffing Flora en faunawet

Bijlage 8 Global Rioleringsplan Kanaleneiland Centrum

Bijlage 9 Windhinderonderzoek

Bijlage 10 Bezoningsstudie

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2006 is voor de ontwikkeling van Centrum Kanaleneiland (dat is opgesplitst in zes deelgebieden) een structuurplan opgesteld. In dit plan is het beleid van de gemeenteraad voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar uitgewerkt. Uitgangspunt is het opwaarderen en verbeteren van het centrumgebied door middel van gefaseerde herontwikkeling. De nieuwe aansluiting met bedrijventerrein Papendorp door de Prins Clausbrug én de vernieuwde Churchillaan met haar verbeterde openbaar vervoersverbinding geven het gebied een centrale ligging in de wijk én in de stad. Dit is aanleiding voor een hoogstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied.

In het in 2004 opgestelde masterplan en het daarbij behorende opgestelde beeldkwaliteitsplan uit 2006, werd nog uitgegaan van sloop- en nieuwbouw in deelgebied 4 en 5. Vanwege veranderende (woning)marktomstandigheden en teruglopende opbrengsten van de grondexploitatie is er in 2013 voor gekozen om de nadruk te leggen op renovatie, in plaats van sloop-nieuwbouw. In mei 2014 is, op basis van deze nieuwe inzichten, een nieuw stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld waarin de plannen worden geconcretiseerd. Daaruit volgt dat het wenselijk is de huidige hoofdstructuur intact te houden, een deel van de woningen te renoveren en de openbare ruimte anders in te richten. De grootste verandering binnen het plangebied betreft de sloop van vier blokken laagbouwwoonwoningen langs de Churchillaan. Daarvoor in de plaats worden vier nieuwe woontorens te gerealiseerd. Ook is het wenselijk de bestaande eengezinswoningen aan de Bernadottelaan te kunnen voorzien van een extra bouwlaag. Dit zal echter niet leiden tot een toename van het aantal woningen. Ter plaatse van de reeds aanwezige horecagelegenheid is het wenselijk een extra uitbreidingsmogelijkheid toe te staan.

Renovatie, herinrichting van de openbare ruimte, uitbreiding van de horeca en de realisatie vier nieuwe woontorens zullen de woonkwaliteit, de leefbaarheid en veiligheid van de wijk verbeteren. Daarmee zal de ontwikkeling een impuls geven aan de hele wijk. Het gebied Centrum Kanaleneiland omvat in totaal zes deelgebieden. Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op deelgebied 4 en 5. De overige deelgebieden 1, 2, 3 en 6 vallen binnen andere (bestemmings)plannen en worden in het navolgende derhalve buiten beschouwing gelaten.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen binnen deelgebied 4 en 5, planologisch-juridisch mogelijk te maken. De ontwikkelingen omvatten het realiseren van vier nieuwe woontorens, het mogelijk maken van een extra bouwlaag ter plaatse van de eengezinswoningen, uitbreiding van de reeds aanwezige horecagelegenheid, de realisatie van bergingen, het herinrichten van de openbare ruimte, het beheren van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Churchillaan, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Rooseveltlaan en de Trumanlaan. In onderstaande figuur zijn de grenzen van het deelgebied globaal weergegeven. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van de aangrenzende gebieden.



Afbeelding 1.1. Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Earth)

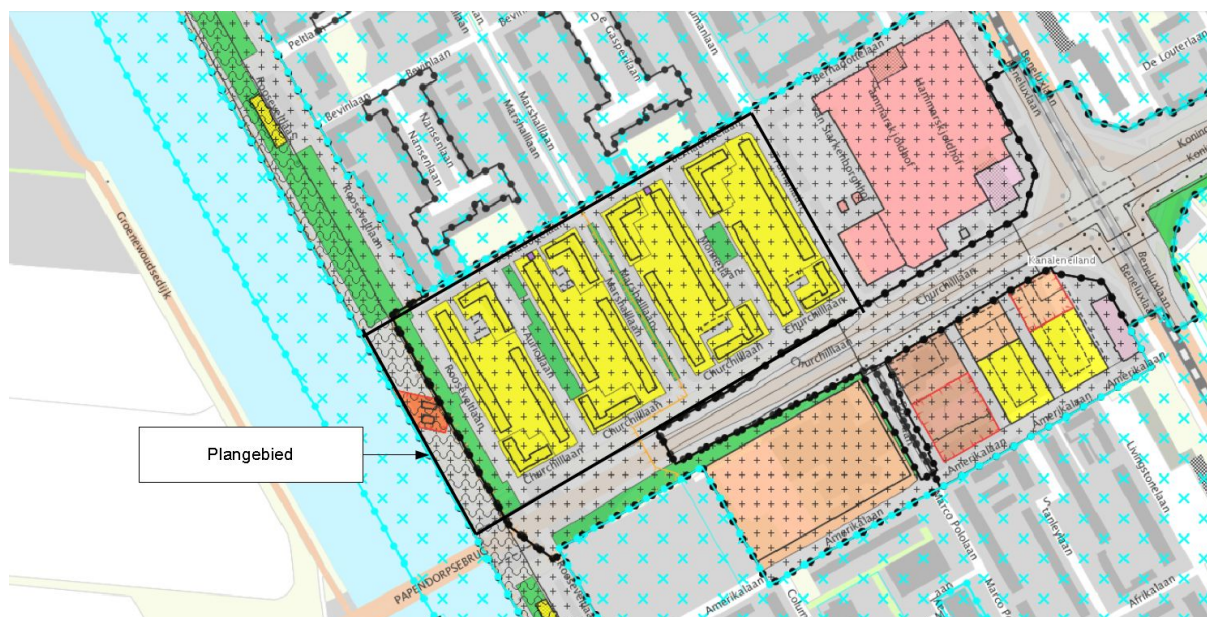
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeert grotendeels het bestemmingsplan "Actualisering diverse deelgebieden", dat op 31 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan omvat diverse gebieden in de Stad Utrecht. Het bestemmingsplan is opgesteld om de gebieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling te voorzien. Het bestemmingsplan heeft zich voornamelijk gericht op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Het plangebied kent conform dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een bestemming wonen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. De maximale toegestane bouwhoogte ter plaatse van de bouwvlakken is bepaald op basis van de huidige bebouwing. Dit betekent dat ter plaatse van de flats sprake is van een maximale bouwhoogte van 15 meter. Middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid mogen de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages worden verruimd. Ter plaatse van de eengezinswoningen (deze zijn gebouwd in een L-vorm) geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. Van deze hoogte mag dus tot maximaal 0,6 meter worden afgeweken. De flats kunnen maximaal 1,5 meter worden verhoogd. Daarnaast is het toegestaan dat de gebouwen worden verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Aan de rand gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal vigeert het bestemmingsplan "Amsterdam Rijnkanaal – zone", zoals op 22 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de groenstrook langs het Amsterdam-Rijnkanaal opnieuw in te richten en hiermee de hele wijk Kanaleneiland een impuls te geven. Het bestemmingsplan staat ter plaatse van het plangebied ook horeca toe. Uitbreiding van de bebouwing is toegestaan middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen te zien met daarop aangegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2. Uitsnede digitale verbeeldingen vigerende bestemmingsplannen

De plannen voor het gebied passen niet binnen deze vigerende planregelingen. De bestemmingsplanplanherziening is nodig om een en ander mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De impact van de beoogde (her)ontwikkeling ten aanzien van de milieuaspecten en vice versa komt in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante rijksbeleid, provinciaal- en gemeentelijk beleid weergegeven. Het beleidskader zal beknopt worden weergegeven vanwege de beperkte omvang het plangebied. Het bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen intenties en wensen uit verschillende beleidsnota's en programma's bindend kunnen worden vastgelegd. Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ontwikkeling Centrum Kanaleneiland deelgebied 4 en 5. De belangrijkste conclusies van de relevante beleidskaders worden hier weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld door de minister van Infrastructuur & Milieu, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 2011, ook wel AMvB Ruimte genoemd) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR.

De SVIR biedt een scherp kader voor prioritering in het infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten. Daarnaast zorgt het voor eenvoudigere regelgeving. Zo laat het Rijk de bepaalde verantwoordelijkheden over aan provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Uitwerking van de SVIR vindt onder andere plaats middels het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze 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.

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) bepaald voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag.

Alleen wanneer die behoefte in trede 1 is aangetoond, is trede 2 aan de orde: Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden?

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 (bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Betekenis voor het plangebied:

Met voorliggend bestemmingsplan wordt via nieuwbouw, uitbreiding en renovatie, achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied tegengestaan. Deze ontwikkelingen moeten leiden tot:

- herstructurering, revitalisering en transformatie van het plangebied;
- verbetering toegankelijkheid van de openbare ruimte, middels herinrichting groen en parkeren;
- balans tussen rood en groen/blauw;
- verbetering van de bereikbaarheid.

Het voorliggende initiatief betreft een geheel binnen de gemeente Utrecht gelegen herontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de SVIR voortvloeiende Rijksverantwoordelijkheid.

De ontwikkeling in het plangebied heeft zoals vermeld in hoofdzaak betrekking op woningbouw. In de provinciale ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie Utrecht de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Utrechtse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Voor de toetsing van dit beleid wordt verwezen naar onderstaande paragraaf. Aangezien deelgebieden 4 en 5 zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn uitsluitend trede 1 en trede 2 aan de orde.

2.2.2 Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 (Bro) geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van deze drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen. Deze stappen worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en zal in de volgende paragraaf 3.3.3 nader worden toegelicht

Trede 1: Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De provincie Utrecht heeft ABF Research gevraagd een prognose te maken van de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag 2010–2025 met een doorkijk naar 2040. Vorenstaande is gevat in het rapport 'Verkenning kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte provincie Utrecht' van februari 2011.

Kwantitatief

In de kwantitatieve prognose groeit de voorraad tussen 2010 en 2020 met gemiddeld 4.600 woningen per jaar. Het lagere bouwprogramma (in vergelijking met de bouwproductie van voor de crisis) drukt de groei van de huishoudens echter niet. Dit komt door de nu nog jonge bevolkingsopbouw en een economisch aantrekkelijk klimaat dat jonge vestigers aantrekt. De lager geplande groei van de voorraad en de groeiende behoefte zorgen in deze prognose voor een stijgend woningtekort. Daardoor ligt het woningtekort in 2010 op 18.000 woningen en stijgt dit naar 46.000 woningen in 2025 en naar 76.000 woningen in 2040. In relatieve zin loopt het tekort op van circa 4% in 2010 naar 8% in 2025 en 13 % in 2040.

De gemiddelde groei van het aantal huishoudens en van de gewenste voorraad is tussen 2010 en 2025 in de hele provincie Utrecht circa 16%. De woningvoorraad groeit met 11%. Tussen 2010 en 2025 groeit het woningtekort naar verwachting met circa 28.000 wat op een groei van het tekort van 250% uitkomt.

In absolute zin is het tekort in het stadsgewest Utrecht het meest omvangrijk. 60% van het provinciale tekort bevindt zich in het stadsgewest Utrecht. Tussen 2020 en 2025 lopen de tekorten in vooral de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort flink op. De oorzaak van de groei van het tekort ligt enerzijds in de sterke groei van het aantal huishoudens in het stadsgewest Utrecht en anderzijds in de lagere groei van de woningvoorraad.

Ook in de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) is opgenomen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 moet groeien met 61.000 woningen om woningtekort niet verder te laten groeien:

"Afgeleid van de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt de woningvraag in de regio toe tot

afgerond 374.400 woningen in 2030. Een 20% hogere vraag dan in het basisjaar 2012. Afgeleid van de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt de woningvraag in de regio toe tot afgerond 374.400 woningen in 2030. Een 20% hogere vraag dan in het basisjaar 2012. Om het procentueel woningtekort niet verder te laten toenemen – niet hoger dan 4,1% van de woningvoorraad – zal de woningvoorraad mee moeten groeien naar 359.600 woningen in 2030. Dat zou betekenen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 met 61.000 woningen" moet groeien."

In de provinciale ruimtelijke structuurvisie (2013) is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van ruim 40.000 (2013–2028) woningen opgenomen, gebaseerde op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven. Dit klopt met de behoefte van 61.000 woningen, zoals die uit de regionale woningmarktmonitor blijkt.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten.

Betekenis voor het plangebied:

Gezien 60% van het kwantitatieve tekort aan woningen in de provincie Utrecht zich bevindt in het stadsgewest Utrecht, kan men hieruit concluderen dat er op een kwantitatief vlak behoefte is aan woningen. Dit betekent dat er vraag zal zijn naar de beoogde nieuwbouw in het plangebied.

Kwalitatief

Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang. Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar voor die doelgroep aangepaste woningen en woningen met zorg. De gemeente Utrecht wil tevens het tekort aan studentenhuisvesting terugdringen. De ambitie is om 4.000 woningen voor studenten en starters toe te voegen door middel van nieuwbouw en transformatie, zowel permanent als tijdelijk.

De kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (2010–2025) wordt bepaald door de inkomensontwikkeling, de woonvoorkeuren en de vraaggestuurde beleidsoptie waarin de woonconsument centraal staat. De vraaggestuurde benadering zorgt voor een nieuwbouwpakket dat de doorstroming optimaliseert waardoor huishoudens ook in de voorraad optimaal bediend worden. Het vraaggestuurde nieuwbouwprogramma toont tussen 2010 en 2025 de grootste toename in het Buitencentrum (28.000 woningen) en het Dorpse woonmilieu (17.000). De overige woonmilieus (Centrumstedelijk, Groenstedelijk en Landelijk wonen) zitten op een omvang rond de 8.500 nieuwbouwwoningen. Binnen het huursegment is het programma voor de middeldure huur het omvangrijkste (19.000), gevolgd door het dure huursegment (13.000). In de koop is de omvang van het duurste segment het grootste (19.000), gevolgd door het middeldure segment (14.000). Wordt het vraaggestuurde programma vergeleken met het pakket gereedgekomen woningen uit het verleden dan zou in de toekomstige nieuwbouw meer aandacht voor de huursector gewenst zijn.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

Uit de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de ruimtevraag bij voorkeur dient te worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Vaststaat dat de ruimtevraag in dit geval wordt opgevangen door herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in Centrum Kanaleneiland deelgebied 4 en 5. Dit gebied wordt gekenmerkt door verouderde woningen die, vanwege hun ligging op korte afstand van een aantal primaire vervoer assen een grote potentie hebben om te transformeren naar een stedelijk woongebied. De transformatie van deelgebied 4 en 5 kan een impuls vormen voor de gewenste transformatie van het Centrum Kanaleneiland.

Betekenis voor het plangebied:

Het plan ziet op zowel renovatie als op nieuwbouw. Met de nieuwbouw worden binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gezien de volumes gaat het naar verwachting om tussen de 180

en 250 woningen.

Deelgebied 4 en 5 kan worden geschaard onder het Centrum stedelijk woonmilieu. Gezien de vraag naar 8.500 nieuwbouw woningen in dit woonmilieu, kan geconcludeerd worden dat er een blijvende vraag is naar dit type woonmilieu. De vraag naar het middel dure huur segment is het hoogst, dit is ook het segment dat onder andere wordt aangeboden in deelgebied 4 en 5. Daarnaast is er ook een groot aanbod binnen het goedkope segment, waar minder vraag naar is. Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat in kwalitatieve zin behoefte bestaat aan de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt binnen het plangebied Centrum Kanaleneiland deelgebied 4 en 5.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waar het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. In de PRS staan welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

De PRV richt zich op het ruimtelijk beleid in de gehele provincie en omvat verschillende onderdelen binnen de ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante thema, namelijk verstedelijking.

Verstedelijking

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder) De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

De provincie geeft aan dat we in de kenniseconomie op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijkere rol. In de provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2.1. en 2.2.2. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd wanneer deze ladder dient te worden doorlopen, zie ook paragraaf 2.3.2

2.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Betekenis voor plangebied

De relevante regels uit de PRV 2013 voor dit bestemmingsplan betreffen:

Artikel 2.10 lid 3, waarin is opgenomen dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 3.1 lid 3, waarin is opgenomen dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Voor deze beschrijving wordt verwezen naar de paragraaf 5.13.

Artikel 3.2 lid 2, geeft aan dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw die passen binnen het woningbouwprogramma zoals genoemd in de bijlage Wonen, onder het kopje uitbreidingslocaties, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw plaats vindt in aansluiting op stedelijk gebied;
- b. de woningbouw bij draagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

In de toelichting van artikel 3.2 lid 2, wordt verwezen naar de "duurzame verstedelijkingsladder". Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de zogenaamde "duurzame verstedelijkingsladder" eerst worden toegepast voordat het plangebied verder kan worden ontwikkelt. In paragraaf 2.2.2 is het plan getoetst aan deze "duurzame verstedelijkingsladder".

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Utrecht 2015 – 2030 (2004)

Voor de stad Utrecht is op 1 juli 2004 de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin.

- De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving.
- Het Podium sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie.
- De Binnentuin sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

De perspectieven zijn deels vertaald naar ambities voor de korte en middellange termijn (2015) in het ontwikkelingsbeeld 2015. Van toepassing op het plangebied is het perspectief De Markt (figuur 3.1), met als doelen het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke regionale en landelijke context en het vergroten van de herkenbaarheid van de kernkwaliteit door o.a. het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu. Het plangebied is daarbij aangewezen voor "Hoogstedelijke ontwikkelingen met het accent op wonen". Door de situering van het plangebied tussen snelweg en het centrum kan juist hier een hoogstedelijk milieu vorm krijgen met intensievere bebouwing, architectonische vormgeving van de openbare ruimte en nadruk op OV-ontsluiting. Het ontwikkelen van een hoogstedelijk milieu vraagt onder andere om intensief grondgebruik, hoogbouw en een openbare ruimte met een architectonische vormgeving als onderdeel van de ontwerpgegevens in deze gebieden.

Perspectief 2030

De Markt



Afbeelding 3.1: Structuurvisie Utrecht 2015–2030. De Markt, geldend voor het plangebied (geel)

Betekenis voor het plangebied

Het perspectief de "markt", waar het plangebied ook deel van uit maakt betekent:

- versterken woonfunctie via transformatie en intensivering;
- toevoegen stedelijke woonmilieus;
- transformatie van stadsrandzone naar binnenstedelijk gebied.

Met behulp van de volgende instrumenten:

- intensivering ruimtegebruik;
- verdichting;
- aanpassen van de inrichting van openbare ruimte;
- hoogbouw.

2.4.2 Deelgebied 4 en 5 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2014)

In 2006 is het Masterplan Kanaleneiland opgesteld. Dat ging uit van sloop-nieuwbouw voor deelgebied 4 en 5. In mei 2014 is het plan echter veranderd en is de keuze gevallen op nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van het plangebied. Hierbij blijft de huidige hoofdstructuur grotendeels gehandhaafd.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) is bedoeld als toetsingskader voor de (vastgoed)ontwikkeling van deelgebied 4 en 5. In het SpvE zijn de bouwveloppen opgenomen van de verschillende bouwblokken (o.a. rooilijnen, minimale en maximale bouwhoogten), de uitgangspunten voor beeldkwaliteit en materialisatie van de gebouwen, en de principes voor de inrichting van de openbare ruimte. Het SpvE omvat ook de uitgangspunten voor de samenhang tussen de blokken onderling en hun relatie met de omgeving. Het SpvE is opgesteld door gemeente Utrecht, en tot stand gekomen in nauw overleg met de

ontwikkende partijen, en in overleg met de Welstandcommissie van gemeente Utrecht. Het SpvE is bedoeld als bindend toetsingskader voor de vastgoedontwikkeling van deelgebied 4 en 5. Dit SpvE wordt door de stuurgroep GEM en door het college van B&W vastgesteld.

In het SPvE wordt onder andere eisen gesteld aan:

- de ruimtelijke structuur;
- de groenstructuur (binnenterrein en erf scheidingen);
- de bereikbaarheid (verkeer en parkeren);
- de vorm, volume en situering van de bebouwing (nieuwbouw, opbouw en renovatie);
- de beeldkwaliteit van de bebouwing (oud-nieuwbouw, nieuwbouw en renovatie);
- de beeldkwaliteit van de buitenruimte;
- duurzaamheid.

In hoofdstuk 4 wordt nader op deze eisen ingegaan.

2.4.3 Dynamisch Stedelijk Masterplan (2011)

Het dynamisch stedelijke masterplan (DSM) (2011) is een interactieve visie voor de stedelijke herontwikkeling in Utrecht. De traditionele grootschalige gebiedsontwikkeling maakt plaats voor een kleinschaliger en organischer aanpak. De gemeente zoekt andere manieren om stedelijke ontwikkeling te stimuleren. Zoals transformatie en herontwikkeling van braakliggende locaties, het geven van ruimte aan experimenten om (binnen) stedelijke herontwikkeling te versnellen en het opbouwen en delen van kennis over de mogelijkheden. De thema's hergebruik van panden, kleinschalig opdrachtgeverschap, tijdelijke invulling van locaties en studentenhuisvesting staan centraal.

Het digitale Stadsdebat heeft het DSM kleur gegeven. De talloze voorstellen, ideeën en opmerkingen die zijn aangedragen door de stad bevestigen het beeld dat deze gebieden sterk in betekenis kunnen groeien voor de bestaande stad en haar inwoners. Met het DSM richt de gemeente zich op initiatieven waarvan verwacht wordt dat die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Als gemeente willen we daarbij vooral faciliteren.

Betekenis voor het plangebied

Centrum Kanaleneiland is opgedeeld in kleinere deelgebieden, op die manier creëert men de kleinschaligheid. Daarnaast kan het plangebied binnen korte termijn getransformeerd en geherstructureerd worden via nieuwbouw, uitbreiding en renovatie en krijgt het plangebied de gewenste nieuwe impuls. Hierbij worden de relevante thema's als hergebruik van panden, kleinschalig opdrachtgeverschap, tijdelijke invulling van locaties en studentenhuisvesting centraal gezet.

2.4.4 Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

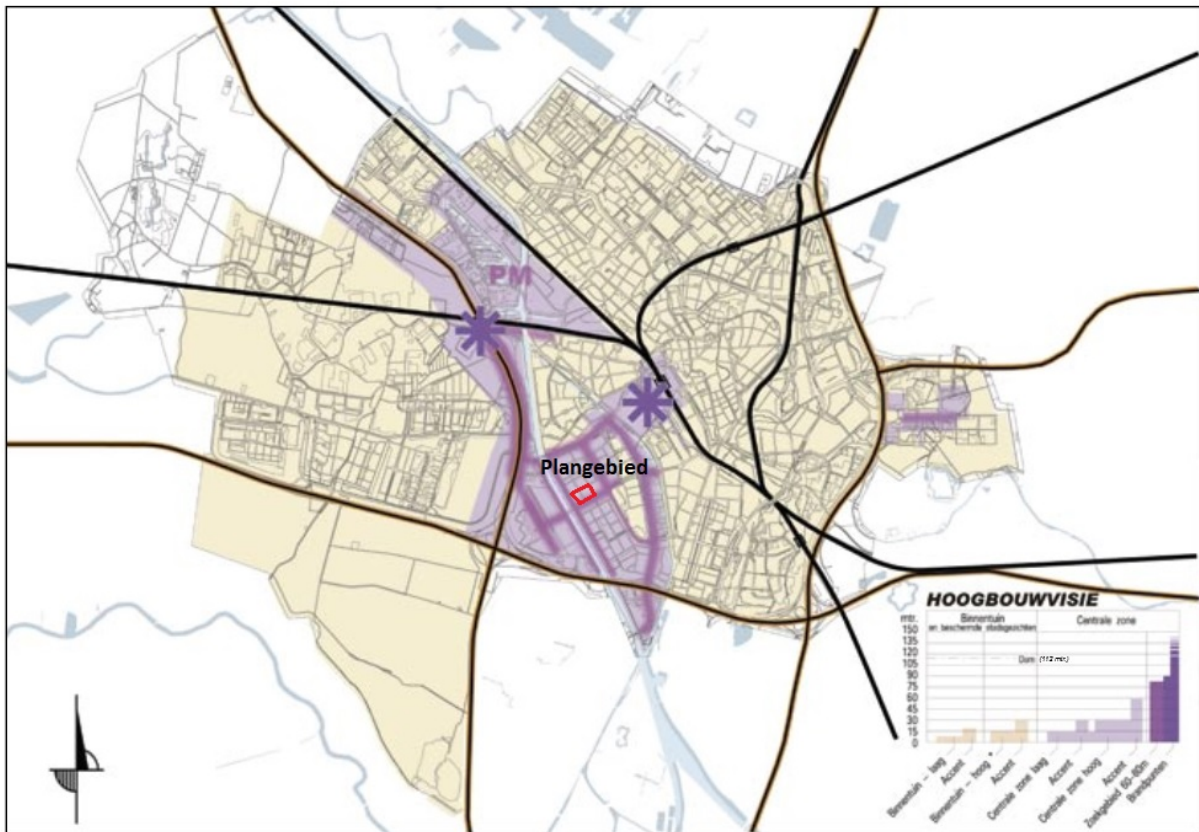
De doelstelling van de Hoogbouwvisie (2005) is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw. Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in relatie tot de omgeving beoordeeld;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- vanuit de stad dienen de zichtlijnen op de Dom behouden te blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

- a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
- b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;

- c. De Brandpunten: de maximale bebouwingshoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).



Wensbeeld 2030

* In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel; twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden.

Afbeelding 3.2: Uitsnede Utrecht hoogbouwvisie wensbeeld 2030, met daarin het plangebied gelegen

In de Hoogbouwvisie is opgenomen dat hoge bouwwerken, dat wil zeggen boven de 30 meter of minder dan 30 meter maar wel hoger dan 1,5 maal de gemiddelde omliggende bebouwing, niet mogen leiden tot nadelige zon/schaduw- en windklimaat-effecten. In het geval van bebouwing hoger dan 30 meter dient hier onderzoek naar gedaan te worden.

Betekenis voor het plangebied

Uitgangspunten voor hoogbouw in de Centrale Zone waarin het plangebied gelegen is:

- een basismaat van 15 of 30 meter;
- gegroepeerde accenten tot het dubbele van de omliggende bebouwing;
- met een maximum bouwhoogte van 60 – 80 meter.

2.4.5 De schoonheid van Utrecht – Welstandsnota 2004 (2004)

In de Welstandsnota Utrecht van juli 2004, getiteld "De schoonheid van Utrecht", is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria. De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

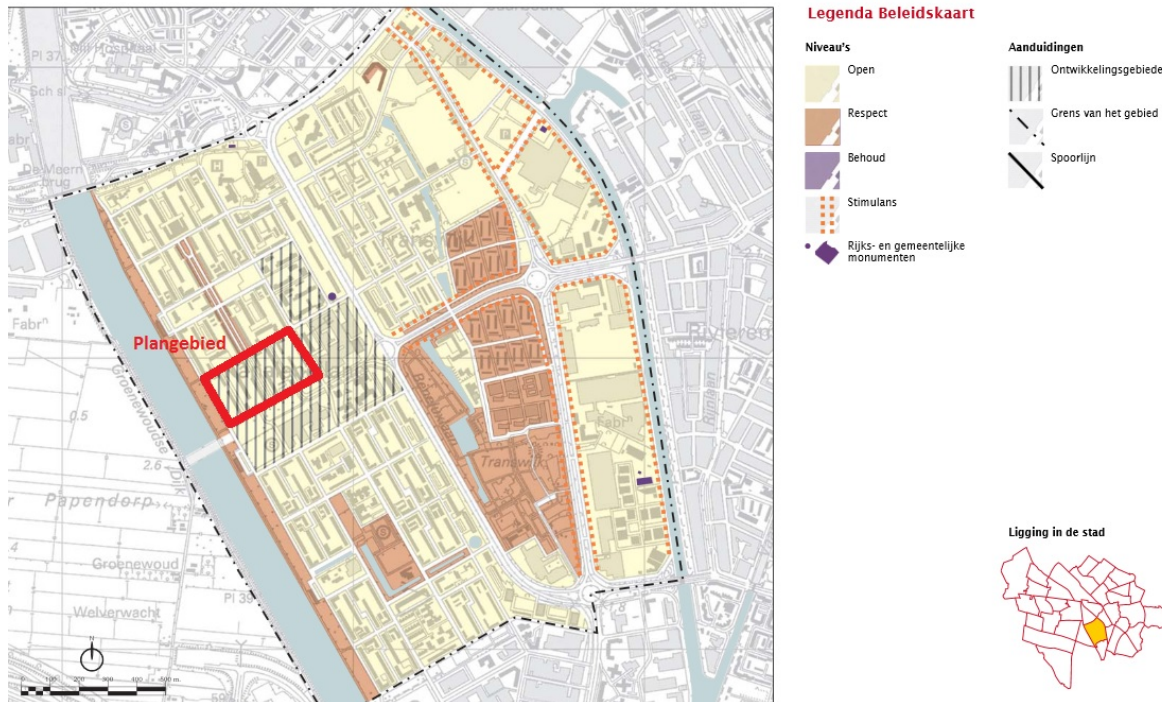
- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: Behoud, Respect en Open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004

Kanaleneiland - Transwijk



Afbeelding 3.3: Beleidskaart Welstandnota Utrecht: De schoonheid van Utrecht en daarop aangegeven het plangebied.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open' (zie afbeelding 3.3). Dit betekent dat verandering en handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk is voor zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Daarvoor zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
2. er is ruimte voor vernieuwing;
3. bij gedeeltelijke beranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

2.4.6 Actualisering woonvisie Utrecht (2010)

Op 14 januari 2010 heeft de Utrechtse gemeenteraad de woonvisie 2009 – 2019 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente haar visie op het Utrechtse woonbeleid van de komende tien jaar.

De visie heeft als titel "Wonen in een sterke stad". Utrecht is een sterke stad omdat veel mensen in Utrecht willen wonen en blijven wonen. Dit hangt samen met de aantrekkelijkheid van de stad en haar omgeving, de ligging binnen Nederland en met de economische kracht van de regio. Hierdoor kent de stad wel een grote druk op de woningmarkt.

Vanwege een sterk veranderende stad en woningmarkt is in april 2015 een geactualiseerde versie van de Woonvisie uit 2010 opgesteld. Met deze woonvisie wil de gemeente laten zien hoe zij zich, samen met partners, inzet voor een gezonde toekomst van de stad waar iedereen passend, toekomstbestendig en betaalbaar kan wonen. De geactualiseerde Woonvisie benadrukt vijf prioriteiten die zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord, te weten:

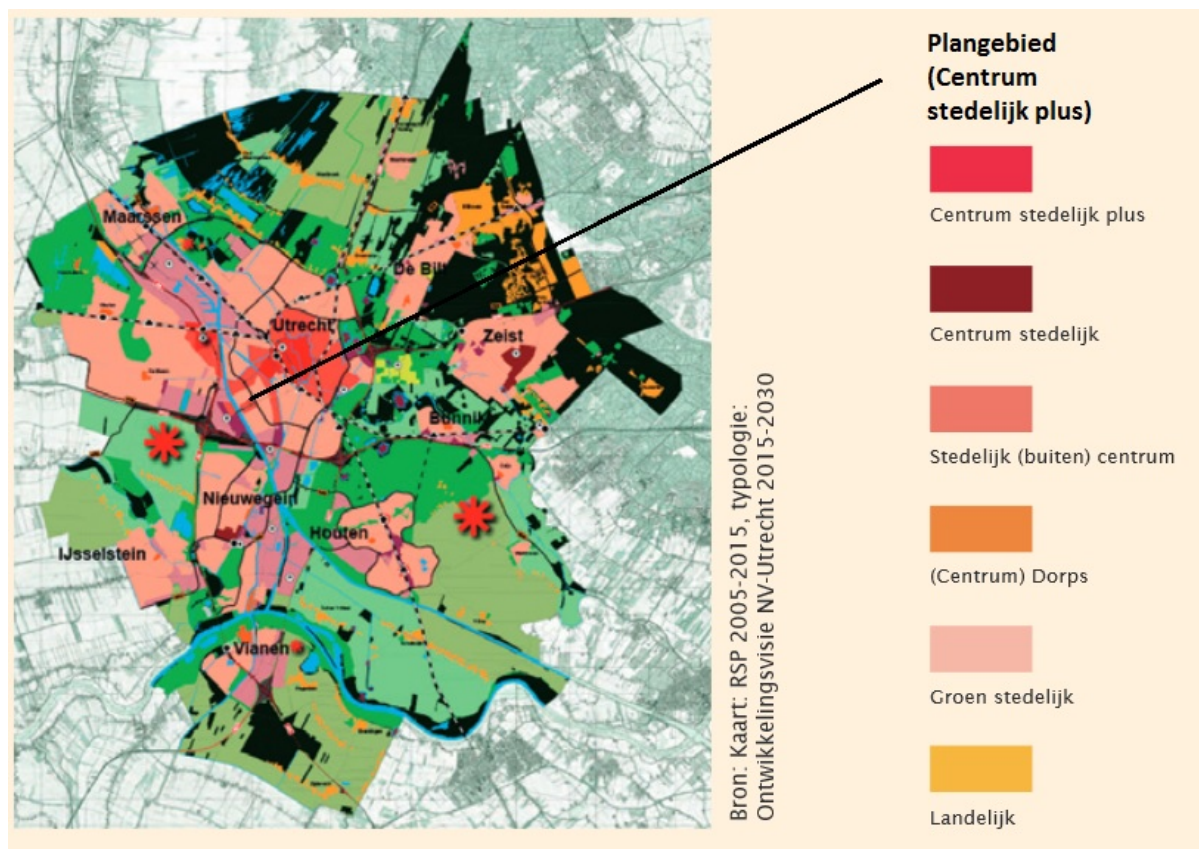
- betaalbaarheid;

- aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag;
- middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur;
- duurzame woningen;
- kwaliteit.

In de periode 2010–2019 worden er 26.300 woningen aan de voorraad toegevoegd (= 2.630 woningen per jaar).

Bij het in beweging krijgen van de woningmarkt ligt de sleutel voor een belangrijk deel bij het vergroten van het aanbod voor de zogenaamde middeninkomens. Hierdoor wordt er beter tegemoet gekomen aan de woonwensen van deze groep en kan tegelijkertijd de druk op de voorraad sociale huurwoningen worden verkleind.

De visie wil daarbij een duidelijk verbinding leggen tussen het woonbeleid en "Utrecht stad van kennis en cultuur". Dit betekent enerzijds het maken van woonmilieus waarin de werknemers in de Utrechtse kenniseconomie kunnen en willen wonen, en anderzijds meer mensen kansen te bieden in het onderwijs en op de arbeidsmarkt in combinatie met een gedifferentieerder woningaanbod in de wijken.



Afbeelding 3.4: Woonmilieus Utrecht, het plangebied heeft een Centrum stedelijk plus woonmilieu

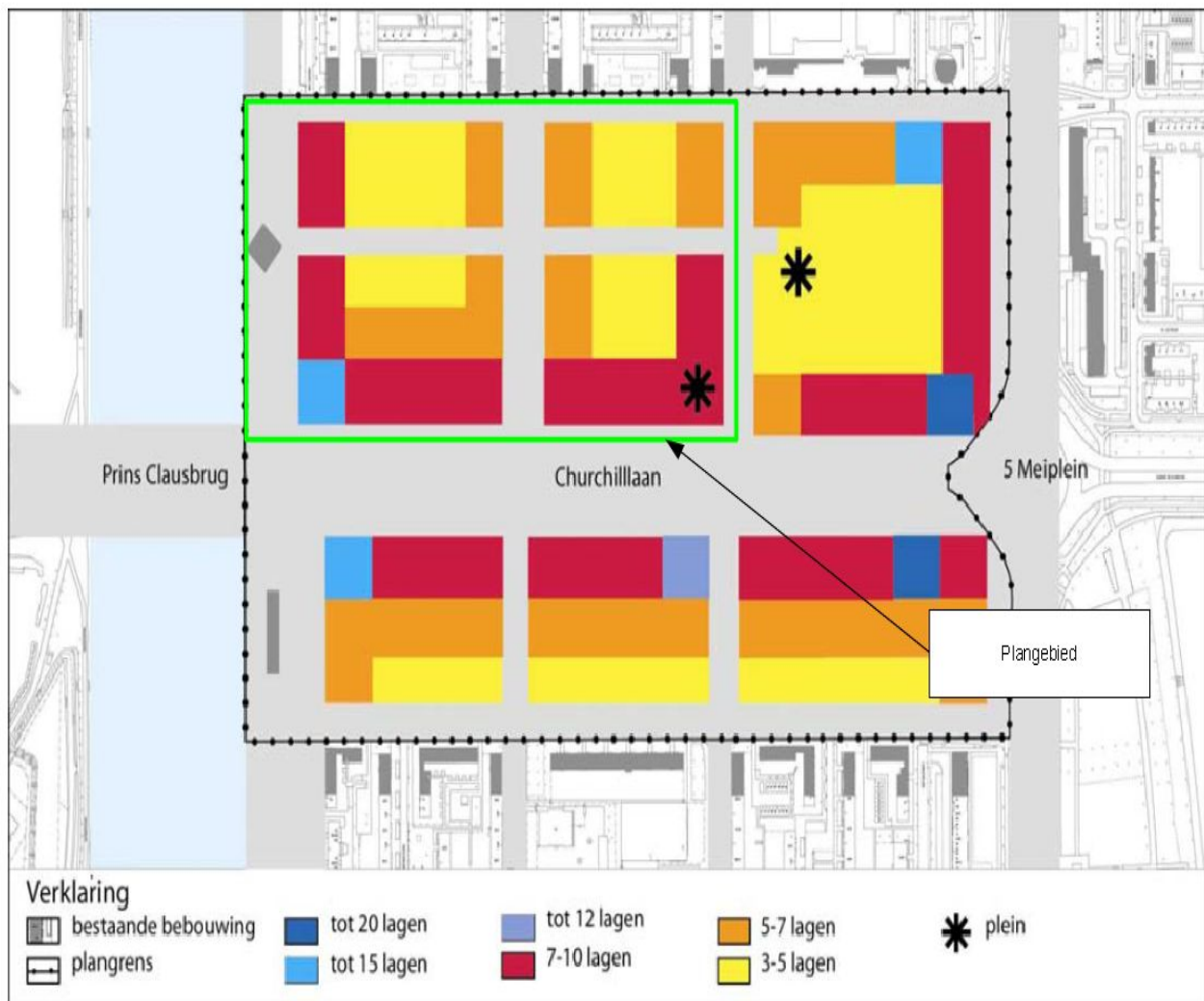
Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is aangeduid als een centrum stedelijk plus woonmilieu. Prioriteiten die volgen uit de woonvisie 2009–2019 – en de daarbij behorende actualisering – en passen bij het plangebied zijn:

- verruimen van het aanbod door nieuwbouw;
- kwaliteit bestaande woningen verbeteren door renovatie en uitbreiding;
- diversiteit in het aanbod voor alle doelgroepen.

2.4.7 Structuurplan Kanaleneiland Centrum (2005)

Het Structuurplan Kanaleneiland Centrum beoogt het centrum van de wijk Kanaleneiland te vernieuwen en hiermee de hele wijk een nieuwe impuls te geven. Het is een intensief programma gericht op het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de wijk en haar bewoners. Binnen de wijk moeten goede woningen voor alle soorten inkomensgroepen en leefstijlen, onderwijsvoorzieningen en een ontmoetingscentrum aanwezig zijn. Deze voorzieningen moeten gaan zorgen voor een levendig en hedendaags centrum. De levendigheid en afwisseling moeten nog worden versterkt door een grote variatie van opvallende bouwvormen en hogten. De Prins Clausbrug en de vernieuwde Churchillaan met haar verbeterde OV-verbinding passen hier uitstekend bij. De basis voor de ontwikkeling wordt gevormd door het Structuurplan Kanaleneiland. Het structuurplan geeft aan de hand van een kaart de indicatieve bouwhoogten weer. Ter plaatse van het plangebied varieert de bouwhoogte van 3 tot 15 lagen, zie figuur 3.5.

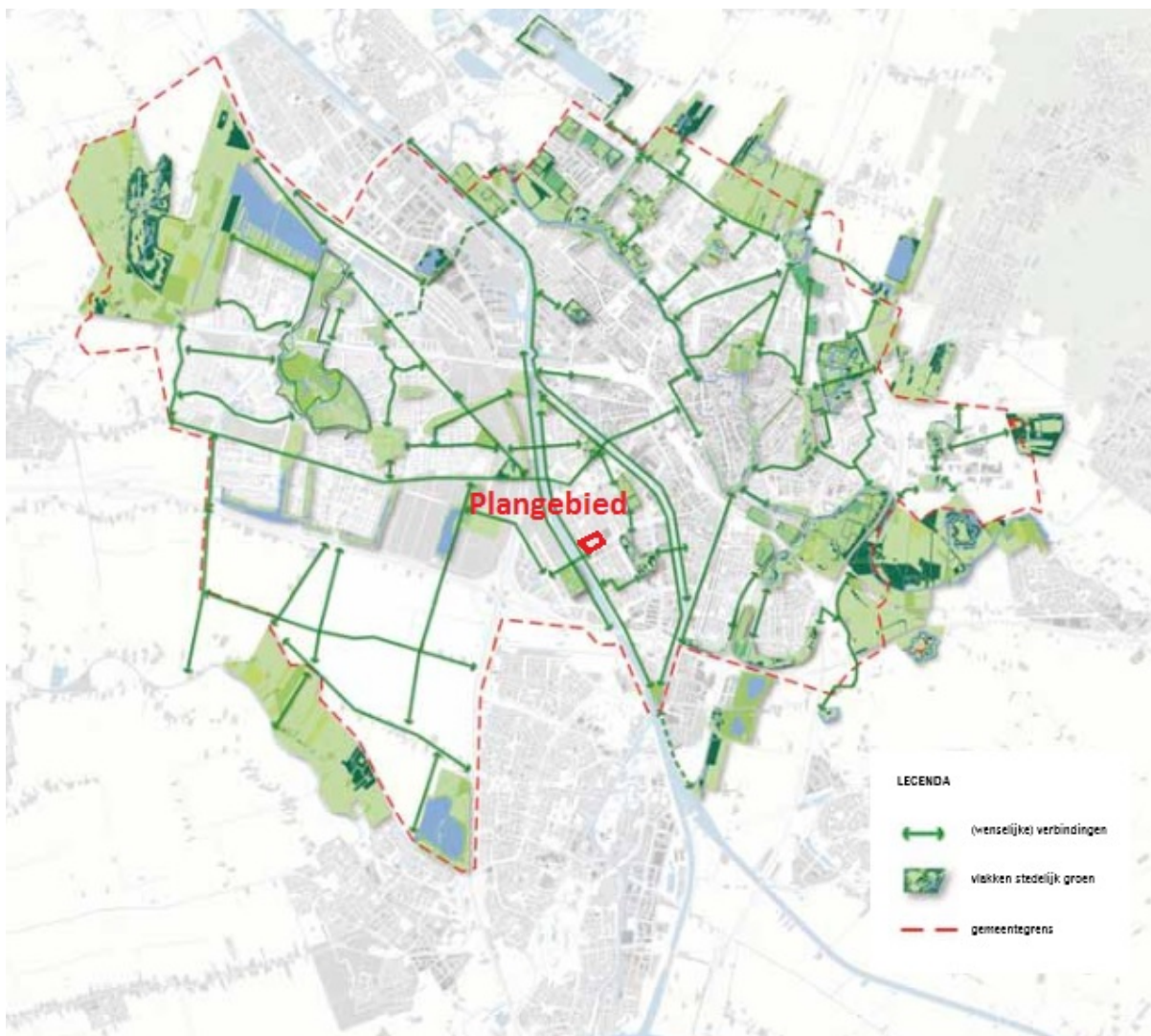


Afbeelding 3.5: Indicatieve bouwhoogten conform Structuurplan Kanaleneiland Centrum

2.4.8 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' (2007)

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan vastgesteld ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. Het Groenstructuurplan (2007–2011) van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de groenvoorzieningen in de stad aan (figuur 3.6). Dit kunnen bestaande voorzieningen zijn of voorzieningen die nog ontwikkeld gaan worden.

De visie voor het stedelijk groen gaat uit van de verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal, het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht. In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is onder andere de ambitie neergelegd voor een groenverbinding langs de oevers van het Amsterdam–Rijnkanaal en het Merwedekanaal.



Afbeelding 3.6: Groenstructuur plan (2007 – 2011)

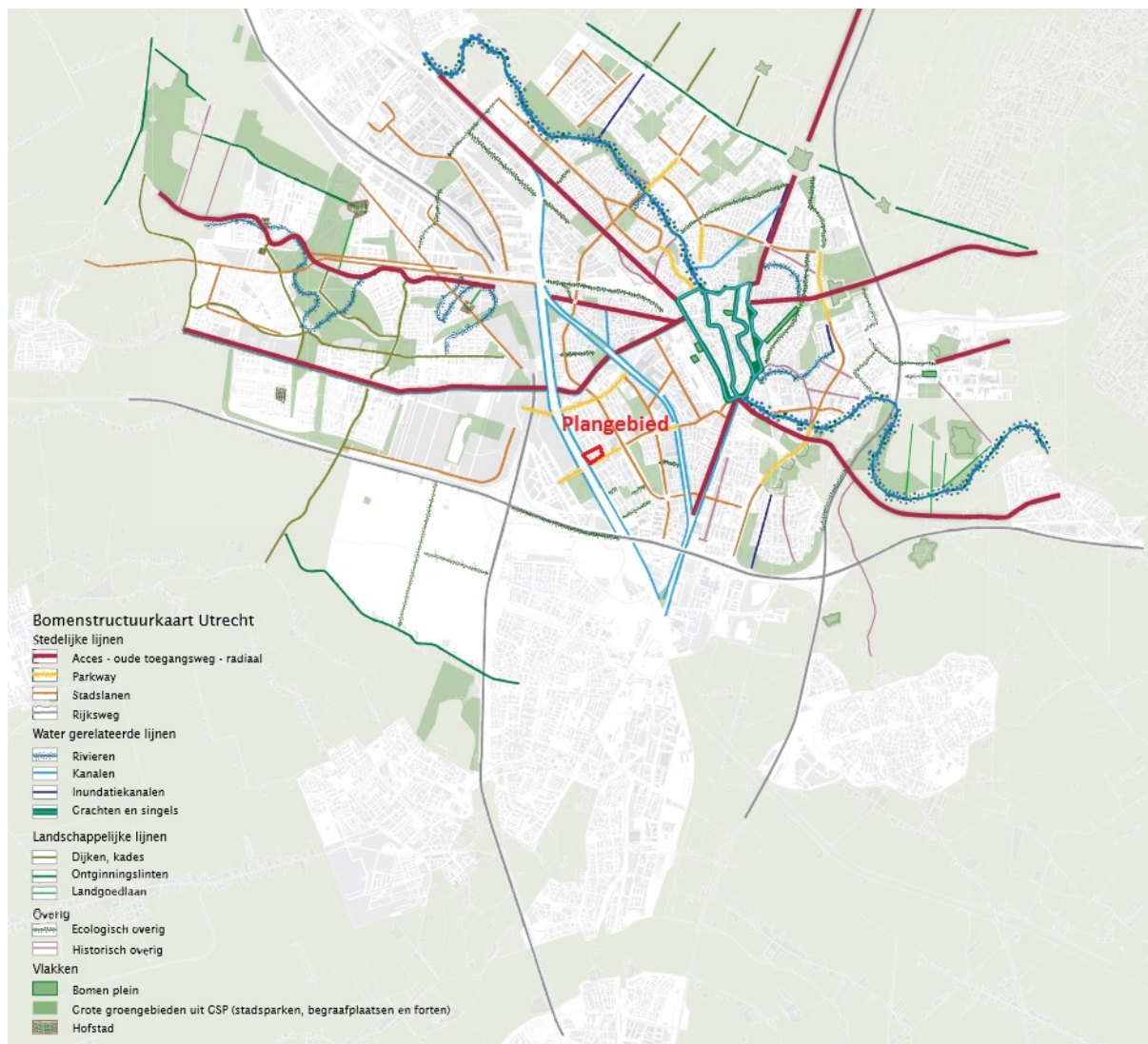
Betekenis voor het plangebied

Een deel van het plangebied grenst aan een onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Dit onderdeel is de stedelijke groenverbindingen van het Amsterdam–Rijnkanaal. Het plangebied zelf is niet opgenomen in de stedelijke groenstructuur. In het SPvE zijn echter wel afspraken gemaakt over de groenstructuren in het plangebied. Hier zal in hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 nader op worden ingegaan.

2.4.9 Bomenbeleid Utrecht 2009–2030 (2009)

De Nota Bomenbeleid Utrecht (welke in maart 2009 is vastgesteld) legt een ruimtelijke structuur in wens beeld vast, geeft nadere regels hoe het college omgaat met bomen bij de ontwikkeling van de stad en aanvullingen op het huidige beheer en onderhoud ten aanzien van bomen in de stad. Het talud van de Prins Clausbrug en de Churchillaan ter hoogte van het plangebied zijn in het streef beeld opgenomen als 'parkway'. Een begeleiding van verkeerswegen met bomen helpt automobilisten, fietsers en voetgangers zich te oriënteren. Bomen kunnen ook worden ingezet om hiërarchie en continuïteit van wegen weer te geven.

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.



Afbeelding 3.7: Bomenstructuurkaart Utrecht

Betekenis voor het plangebied

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. De volgende twee beleidsdoelstellingen staan centraal:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de

- huidige structuur op basis van een goed stedelijk programma van eisen de structuur weer aanvullen.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

2.4.10 Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook scheidt de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Betekenis voor het plangebied

In bijlage B1 behorend bij de parkeernota zijn de van toepassing zijnde parkeernormen voor auto's opgenomen. In tabel 3.1 zijn de voor het plangebied relevante normen opgenomen. Deze normen komen overeen met de in het SPvE genoemde parkeernormen.

Functie	Norm (inclusief bezoekers)	Eenheid	Aandeel bezoek
Woningen boven 130 m ²	1,3 – 1,5 pp	per woning	0,3
Woningen 80 – 130 m ²	1,2 – 1,4 pp	per woning	0,3
Woningen 55 – 80 m ²	1,1 – 1,2 pp	per woning	0,25
Woningen tot 55 m ²	0,5 – 0,8 pp	per woning	0,2
Geoomerkte studentenwoningen tot 45 m ²	0,1 – 0,3 pp	per woning	0,2

Tabel 3.1: Uitsnede Tabel Utrechtse auto parkeernormen 2012

Voor fietsparkeerplaten is in de parkeernota geen parkeernorm opgenomen, maar zijn de volgende eisen opgenomen:

- Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
- In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
- Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

2.4.11 Programma Utrecht 'Groen, open en sociaal' 2010–2014 (2010)

Duurzaamheid is een van de pijlers van het Utrechts collegeprogramma 2010–2014 'Groen, open en sociaal'. Het collegeprogramma legt drie accenten in het werken aan duurzaamheid:

1. Energie besparen;
2. Schone lucht door een gezonde mobiliteit;
3. Een aantrekkelijke groene omgeving

In het ontwerp moet uitwerking gegeven worden aan een bijzonder energieconcept. Dat kan door gebruik te maken van het warmtenet of door een gelijkwaardig alternatief energieconcept. Eventueel met behulp van het toevoegen van stedelijk groen en water om een positieve bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie. Gelet op de ligging van het plangebied en de beoogde dichtheid moet een bijzondere milieukwaliteit door een gemiddelde ambitiescore van 8 op grond van GPR-gebouw worden behaald.

Met een prestatiegericht instrument als GPR moet het volgende resultaat gehaald worden:

- Voor woningbouw gemiddeld 8,0.
- Voor andersoortige bouwwerken gemiddeld 7,5.

2.4.12 Studie en beleidsregels dakopbouwen (2013)

Voor Kanaleneiland en Transwijk heeft de gemeente Utrecht in 2013 beleidsregels opgesteld voor de realisatie van dakopbouwen. Daarin wordt voor Kanaleneiland en Transwijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een standaardopbouw bij verschillende typen architectuur.

Betekenis voor het plangebied

Het document is in principe niet van toepassing op deelgebied 4 en 5. Desondanks wordt hier, voor de eenduidigheid, wel bij aangesloten.

2.4.13 Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaat zijn één van de stedelijke ambities. Dit houdt niets meer en minder in dan zorgen dat gebiedsontwikkeling conform het concept van de drie P's (people, planet en profit) tot stand komt. Dat gaat verder dan groen en energiezuinige woningen. De woningen die nu gebouwd worden staan er voor 100 jaar en langer. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de Kadernota Duurzaam bouwen en het Milieubeleidsplan. Centraal in het duurzaam bouwen beleid van de gemeente staat het visiedocument "Duurzaam huisvesten". Daarin verwoordt de bouwinitiatiefnemer zijn visie op de toekomstbestendigheid van de planontwikkeling en de bouwwerken, vast te leggen in een ambitie. Deze visie wordt vertaald naar concrete maatregelen en oplossingen in het ontwerp.

Betekenis voor het plangebied

Ten aanzien van de duurzaamheid dient een visiedocument "Duurzaam huisvesten" gemaakt te worden waarin de bouwinitiatiefnemer de toekomstbestendigheid van de planontwikkeling en de bouwwerken verwoordt. In het SpvE worden eveneens eisen gesteld ten aanzien van de duurzaamheid.

2.4.14 Milieubeleidsplan (2009)

De gemeente heeft in haar Milieubeleidsplan voor verschillende milieuaspecten randvoorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Het merendeel van deze milieuaspecten met randvoorwaarden worden behandeld in hoofdstuk 5 van voorliggend bestemmingsplan.

2.4.15 Utrecht creëert Nieuwe Energie (2007)

Energiezuinig bouwen staat in Utrecht hoog op de agenda. Op energiegebied heeft Utrecht in het documenten 'Utrecht creëert Nieuwe Energie' een duidelijke ambitie vastgelegd, namelijk "in 2030 CO₂ neutraal". Ontwikkel- en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren om deze ambitie te realiseren.

2.5 Conclusie

De doelstelling van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de herstructurering van het centrumgebied van Kanaleneiland deelgebieden 4 en 5. Uit voorliggend hoofdstuk volgt dat hiervoor de volgende randvoorwaarden gelden:

- een goede benutting van bouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied door verdichting en menging van functies sluit aan op beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Utrecht;
- het vernieuwen en vergroten van de woonfunctie door renovatie en nieuwbouw wordt bovendien in het verstedelijkingsbeleid van diverse overheden genoemd als noodzakelijke stappen naar krachtige steden;
- deze ingreep dient te worden gepaard aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, een duidelijkere ontsluiting van woonblokken, een stedelijke openbare ruimte en dit alles op een duurzame verantwoorde manier;
- het plangebied is aangewezen als locatie voor hoogstedelijke ontwikkelingen met het accent op wonen. Incidenteel zijn hoogte accenten tot 80 meter mogelijk;
- uitwerking van de rol van Centrum Kanaleneiland als de verbindende factor tussen Leidsche Rijn en de

bestaande stad en als de economische motor (samen met Papendorp) van de regio is belangrijk voor dit bestemmingsplan;

- afstemming van de herstructurering van het plangebied op het Amsterdam–Rijnkanaal met de begeleidende groene zone is belangrijk voor een goede balans tussen rood en groen/blauw. De Churchilllaan dient als 'stadslaan' te worden ingericht;
- het behouden van de aansluiting op de RING Utrecht met de primaire assen, op het hoofd fietsnetwerk en op het openbaar vervoer stelsel is van groot belang. Een goede ontsluiting van het plangebied is noodzakelijk voor een goede leefbaarheid in de woongebieden en voor de bevoorrading en bereikbaarheid van het winkelcentrum;

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling in het plangebied dient binnen de relevante beleidskaders te passen en moet voldoen aan de randvoorwaarden van de volgende belangrijke aspecten:

- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- verbetering van de leefomgeving;
- parkeren en de verkeersontsluiting;
- aansluiting op de recreatieve zone langs het Amsterdam–Rijnkanaal.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Locatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van Centrum Kanaleneiland dat is gelegen in de wijk Kanaleneiland (in de gemeente Utrecht). Centrum Kanaleneiland is opgesplitst in zes deelgebieden. Het plangebied bestaat uit deelgebied 4 en 5 hiervan. Het plangebied ligt ten noorden van de Churchilllaan en wordt begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal (west), de Bernadottelaan (noord), de Trumanlaan (oost) en de Churchilllaan (zuid). Zie afbeelding 2.1 voor de ligging van deelgebied 4 en 5 in het Centrum Kanaleneiland.



Afbeelding 2.1. Deelgebieden Centrum Kanaleneiland

3.2.2 Historische ontwikkeling

Tot 1940 behoorden de gronden van Kanaleneiland niet tot de gemeente Utrecht. Desondanks werd reeds in het Algemeen Uitbreidingsplan Utrecht van 1920 al rekening gehouden met een stadsuitbreiding, die globaal bestond uit bedrijvigheid langs het Merwedekanaal en ten westen daarvan een nieuwe woonwijk, omsloten door een ringweg. Het gebied tussen deze ringweg en het Amsterdam-Rijnkanaal (aanleg 1931–1952) werd daarbij vrijgehouden.

Na de Tweede Wereldoorlog zat de stad Utrecht opgesloten binnen haar stadsgrenzen. Waar andere gemeenten uitleggebieden konden realiseren op eigen grondgebied, had Utrecht nagenoeg geen uitlegmogelijkheden en was aangewezen op het volbouwen van de laatste open gebieden in de stad. Pas in 1954 kreeg Utrecht, na wijziging in stadsgrenzen, de mogelijkheid een uitbreiding te realiseren. De oppervlakte nam toe van 2.300 naar 5.200 hectare. Dit bood de mogelijkheid tot de bouw van grote wijken als Hoograven, Overvecht en de wijk Kanaleneiland met als doel de naoorlogse woningnood op te lossen. In deze periode werden ook grootschalige ontsluitingswegen, zoals de Beneluxlaan aangelegd, wegen die los van bestaande tracés gerealiseerd werden.

Vooruitlopend op deze grenswijziging had de stad Utrecht in 1948 al een schetsplan opgesteld voor de broodnodige stadsuitbreidingen, waaronder Kanaleneiland. Kanaleneiland werd in 1957 ontworpen door stedenbouwkundige C.M. van der Stad. Hij ging daarbij uit van 7.300 woningen voor bijna 30.000 inwoners. Een groot deel van de uitgangspunten uit het Algemeen Uitbreidingsplan Utrecht uit 1920 is in het ontwerp van de wijk opgenomen, met als grote uitzondering dat de geplande ringweg uiteindelijk niet de rand van de stedelijke bebouwing betekende: Kanaleneiland werd over de ringweg doorgetrokken tot het Amsterdam-Rijnkanaal, waardoor de ringweg centraal in de nieuwe stadsuitbreiding kwam te liggen.



Afbeelding 2.2: Kaart Uitbreidingsplan in onderdelen 1958, plangebied in rood aangeduid

De bouw van Kanaleneiland begon in 1957 en wordt als voltooid beschouwd in 1971. Door het gebrek aan ruimere laagbouwoningen werd de wijk minder populair bij de middenklasse. Hun plaats werd ingenomen door nieuwe Nederlanders. In de jaren '70 was er onvoldoende geld beschikbaar voor vernieuwing van de

verouderde voorzieningen. Het openbaar groen werd gebruikt voor de bouw van meer woningen, scholen en sportvelden.

3.2.3 Huidige structuur

Kanaleneiland is een typische Utrechtse naoorlogse wijk, waarbij op grote schaal de principes van het 'nieuwe bouwen' zijn toegepast. Belangrijk kenmerk hiervan is het streven naar een scheiding tussen functies, waarbij woningen en andere functies los van de doorgaande wegen werden ontworpen. Een ander kenmerk van Kanaleneiland is de veelvuldige toepassing van geprefabriceerde elementen, het ontwerp principe van het zogenaamde open bouwblok (met licht en lucht van alle zijden), en de afwisseling van hoog- en laagbouw, huur- en koopwoningen.

Deelgebied 4 en 5 van Kanaleneiland hebben, net als de overige deelgebieden, een herkenbare stedenbouwkundige structuur: het is opgebouwd uit een identieke herhaling van een compositie van afwisselend woongebouwen (4 bouwlagen met plint) en huizenrijen (2 bouwlagen, plat dak), alles geordend volgens een orthogonaal systeem. De wooneenheden worden ook wel stempels genoemd vanwege het repeterende karakter. De verschillende bouwvlakken worden gescheiden door relatief grote openbare ruimte in de vorm van ruime wegen, trottoirs en brede groenstroken.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

3.3.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn vooral woningen aanwezig. De huidige bebouwing bestaat uit acht flats bestaande uit 4 bouwlagen met plint. Voor deze flats geldt een maximale goothoogte van 15 meter. Daarnaast zijn er ook eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen met platdak. Voor deze eengezinswoningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Deze eengezinswoningen zijn gelegen in een L-vormig bouwblok, waarvan er in totaal acht aanwezig zijn binnen het plangebied. De flats en eengezinswoningen zijn gelegen in een orthogonaal systeem. In de huidige situatie kennen de woningen een matige staat van onderhoud en de eenvormigheid zorgt voor een belemmering voor de realisering van 'sociaal economische differentiatie' uit het Grotestedenbeleid.

3.3.2 Bedrijven en kantoren

Binnen het plangebied zijn geen kantoren en bedrijven aanwezig.

3.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen maatschappelijk voorzieningen aanwezig.

3.3.4 Horeca

Binnen het plangebied is sprake van een horecabestemming ter plaatse van de Rooseveltlaan 503 – 505.

3.3.5 Verkeer

Deelgebied 4 en 5 worden ontsloten door de Rooseveltlaan, de Bernadottelaan, de Trumanlaan en de Churchilllaan. Daarbij bestaan de volgende opties om het gebied te betreden en te verlaten:

- Via de Rooseveltlaan: aansluitend op de Bernadottelaan en de Amerikalaan.
- Via de Bernadottelaan: deze heeft een halve aansluiting op de Beneluxlaan en is aansluitend op de Rooseveltlaan.
- Via de Trumanlaan: aansluitend op de Churchilllaan.
- Via de Churchilllaan: Ventweg Churchilllaan met een halve aansluiting op de hoofdweg Churchilllaan. Deze ventweg komt in de toekomst te vervallen.

Ten noordoosten en ten zuiden van deelgebied 4 en 5 liggen de secundaire verkeersassen de Beneluxlaan en Churchilllaan. De Beneluxlaan heeft als binnenring van Utrecht (onderdeel van de westelijke verdeelring) een belangrijke stedelijke functie. Daarnaast hebben deze verkeersassen ook een regionale functie door de ligging van de trambaan met het traject Centraal Station – Nieuwegein en IJsselstein. De Beneluxlaan is daarmee de belangrijkste verkeersader in Kanaleneiland en is daardoor ook belangrijk voor deelgebied 4 en

5. De Churchilllaan heeft een vernieuwde positie gekregen met de komst van de Prins Clausbrug. De weg is opgewaardeerd van een wijk ontsluitingsweg naar een stedelijke invalsweg (secundaire as) en vormt daarmee de verbinding tussen Utrecht centrum, kantoorterrein Papendorp en Leidsche Rijn. Dit geldt voor zowel auto-, bus- als fietsverkeer. Het plangebied is dus voor verschillende vervoerswijzen en voor voetgangers bereikbaar vanuit zowel de stad als de aansluitende regionale omgeving. Een belangrijke rol bij de bereikbaarheid spelen de rijksweg A2 en A12 almede de Churchilllaan.



Afbeelding 2.3: Hoofdinfrastructuur Kanaleneiland

3.3.6 Openbaar vervoer

De Churchilllaan is met de doortrekking naar Papendorp en de realisatie van de Prins Clausbrug een primaire OV-as geworden. Deelgebied 4 en 5 zijn hierdoor gelegen nabij een overstappunt van twee belangrijke assen van het openbaar vervoer. Hiermee worden deelgebied 4 en 5 verbonden met het centrum van Utrecht, Nieuwegein, Leidsche Rijn, IJsselstein en Papendorp. Door het plangebied rijdt een stadsbuslijn, te weten lijn 7. Deze rijdt heen en weer tussen Kanaleneiland zuid en Utrecht CS (jaarbeurszijde, via de Marshallaan).

Ten zuiden van deelgebied 4 en 5 loopt ook de HOV (=Hoogwaardig Openbaar Vervoer)-Zuidradiaal tussen Utrecht CS en NS Station Vleuten via Papendorp en Leidsche Rijn. Het gedeelte van de HOV-Zuidradiaal op de Churchilllaan is reeds beschikbaar, evenals delen in Leidsche Rijn (De Meern, Velhuizen en Vleuterweide). De overige delen komen gefaseerd beschikbaar. In eerste instantie wordt hier met bussen gereden, maar voor de toekomst zijn trams voorzien. In- en uitstappen op bussen die gebruik maken van de HOV-Zuidradiaal is mogelijk ter plaatse van de Churchilllaan. Bewoners en bezoekers van deelgebied 4 en 5 kunnen hier dan ook gebruik van maken. De HOV wordt aangelegd in de vorm van een vrije busbaan met een hoog kwaliteitsniveau. Als onderdeel van dit HOV wordt op termijn de Churchilllaan en het huidige verkeersplein (5

Meiplein) getransformeerd. Aan beide zijden van het profiel is een tweerichtingen fietspad opgenomen met een aanliggend voetpad. Om de HOV mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, te weten "HOV-baan Transwijk, Kanaleneiland". Dit bestemmingsplan heeft vanaf 12 juni 2015 gedurende zes weken in ontwerp voor een ieder ter inzage gelegen. Volgens de huidige planning zal de aanleg in 2016 gereed zijn. Deze planning is afhankelijk van de start van de werkzaamheden op het 24 Oktoberplein. Uit een vergelijking van de geluidbelasting ter hoogte van de geluidgevoelige bestemmingen, voor en na realisatie van de HOV-Zuidradiaal, is gebleken dat de geluidbelasting enigszins toeneemt ten gevolge van de realisatie van de Zuidradiaal (zie ook rapport met kenmerk VL14-358). In paragraaf 5.3 Geluidhinder wordt derhalve, als worst case benadering, uitgegaan van de situatie met de HOV-Zuidradiaal.

3.3.7 Langzaam verkeer

Binnen het plangebied mengen (brom-)fietsers zich met het autoverkeer op de rijbaan. Daarnaast maken deelgebied 4 en 5 onderdeel uit van de fietsroute Amsterdam-Rijnkanaaltracé, dat het plangebied verbindt met Oog in Al, Zuilen en Overvecht. De Beneluxlaan, Churchilllaan en Rooseveltlaan maken onderdeel uit van het hoofd fietsnetwerk. Op de Beneluxlaan en de Churchilllaan liggen nu en in de toekomst vrijliggende fiets- en voetpaden.

3.3.8 Groen en openbare ruimte

Aan de randen langs de Churchilllaan zijn stoepen met daaromheen groenstroken aanwezig. Daarnaast beschikt deelgebied 4 en 5 over enkele groenstroken gelegen aan de voorzijde van de bouwblokken, o.a. de Marshalllaan heeft een groenstrook in de middenberm. De binnenterreinen tussen de flats en eengezinswoningen bestaan uit groen en zijn publiekelijk toegankelijk. Het gebied aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal is, afgezien van de horecagelegenheid, groen ingericht. De inrichting van de oevers zijn voorzien van een harde beschoeiing en hooggelegen oevers.

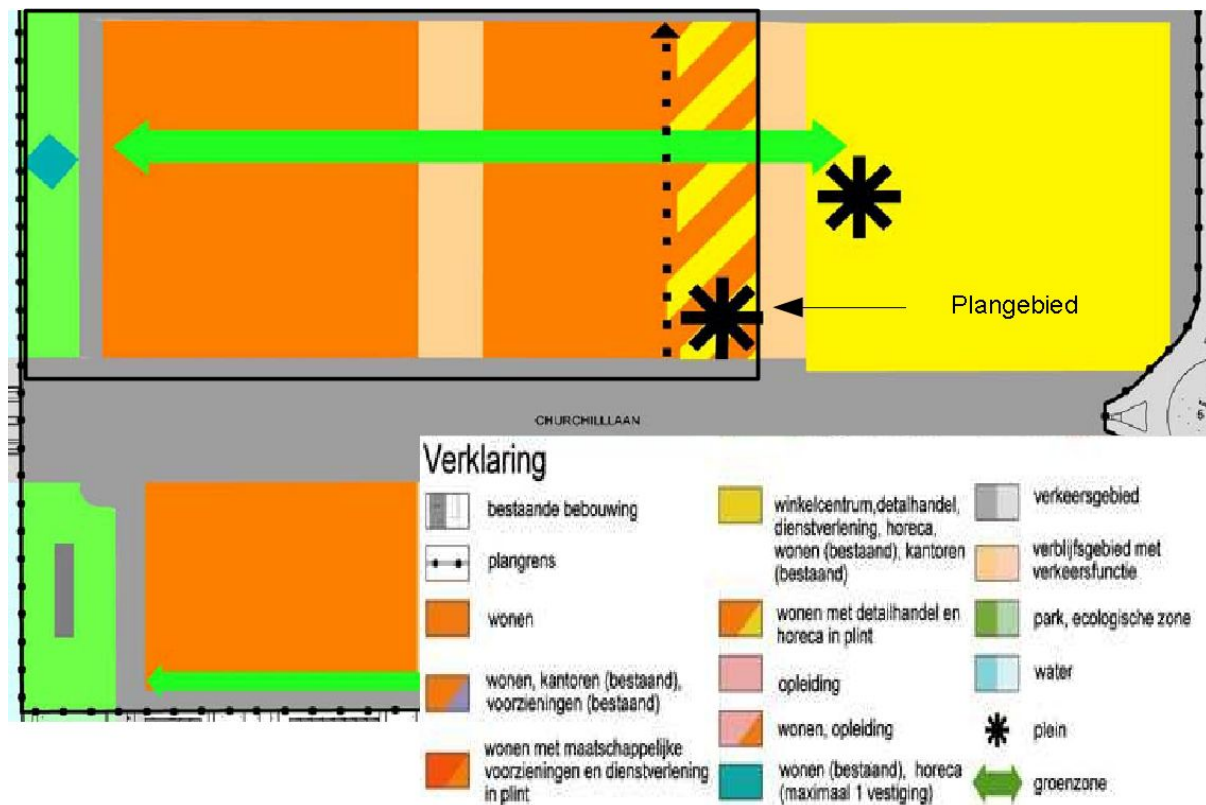
3.4 Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van de herontwikkeling van Centrum Kanaleneiland gelegen in de naoorlogse woonwijk Kanaleneiland. De stedelijke ontwikkelingen in de omgeving en de gevolgen van de positie van Kanaleneiland door de komst van de Prins Clausbrug en de HOV-Zuidradiaal, bieden mogelijkheden om kwaliteiten binnen het plangebied te versterken. Door meer differentiatie in woningdichtheden, woonsferen en woningtypen aan te brengen en de openbare ruimte te herinrichten, kan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voor verschillende doelgroepen ontstaan. Een ruimtelijke en functionele transformatie zal bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

Met behulp van het Structuurplan Kanaleneiland Centrum (2006) probeert men het centrum van de wijk Kanaleneiland te vernieuwen en hiermee de hele wijk een impuls te geven. Het is een intensief programma gericht op het verbeteren van de sociaal economische positie van de wijk en haar bewoners. Binnen de wijk moeten goede woningen voor alle soorten inkomensgroepen en leefstijlen, onderwijsvoorzieningen en een ontmoetingscentrum aanwezig zijn. Deze voorzieningen moeten gaan zorgen voor een levendig en hedendaags centrum. De levendigheid en afwisseling moeten nog worden versterkt door een grote variatie van opvallende bouwvormen en hoogten. De Prins Clausbrug en de vernieuwde Churchillaan met haar verbeterde OV-verbinding passen hier uitstekend bij. De basis voor de ontwikkeling wordt gevormd door het Structuurplan Kanaleneiland, zie figuur 4.1.



Afbeelding 4.1: Structuurplankaart (2006)

In 2006 is in navolging van het structuurplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met als doel het tegengaan van achteruitgang binnen de wijk. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van verschillende deelgebieden die ieder een eigen bestemmingsplan kennen. Voor deelgebied 4 en 5 wordt in het plan uitgegaan van sloop- en nieuwbouw.

Door de economische crisis en de veranderende (woning)marktomstandigheden heeft de GEM er in 2013 voor gekozen om bij deelgebied 4 en 5 de nadruk te leggen op renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw, zoals de opgave oorspronkelijk was. In mei 2014 is in dat kader een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) opgesteld. In lijn daarmee zijn de volgende ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied wenselijk:

- vier nieuwe woontorens;
- nieuwe bergingen;
- extra bouwlaag ter plaatse van de eengezinswoningen;
- uitbreiding bebouwing horecagelegenheid.

De beoogde woontorens, de bergingen en extra bouwlagen ter plaatse van de eengezinswoningen zijn niet toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van de reeds aanwezige

horecagelegenheid is reeds indirect toegestaan, maar wordt met voorliggend bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Daarnaast zal het, net als conform het vigerende bestemmingsplan, mogelijk zijn woningen te renoveren en te splitsen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.1.1 Programma

Nieuwe woontorens

Ter plaatse van de beoogde woontorens (in figuur 4.2 met rood aangegeven) is thans sprake van een maximale bouwhoogte van 'slechts' 6 meter. De beoogde woontorens zullen, zoals in het SpvE is beschreven, variëren in hoogte. De buitenste twee torens zullen een maximale bouwhoogte krijgen van 32 meter. De middelste twee woontorens een maximale hoogte van 26 meter. Deze bouwhoogte zal middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid met maximaal 1,50 meter kunnen worden verhoogd. Het totaal aantal te realiseren woningen is afhankelijk van de uiteindelijke indeling van het bouwvlak, de hoogte van de woontorens en de omvang van de appartementen. Daarnaast wordt het mogelijk extra woningen toe te voegen in de plinten van de bestaande flats. Het uiteindelijke aantal te realiseren woningen is nog afhankelijk van de mogelijkheid om bij of in de gebouwen voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het maximum aantal toe te voegen woningen bedraagt 390.

Vanwege de beoogde maximale hoogte (24–32 meter) en de locatie passen de vier woontorens niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Nieuwe bergingen

Het wordt, onder voorwaarden, mogelijk om aan de achterzijde van de bestaande flats nieuwe bergingen te realiseren. De bergingen dienen bescheiden van omvang te zijn. Om te kunnen zorgen dat nog enige toetsing plaatsvindt van de situering, omvang en uitstraling is het wenselijk dat hiervoor geen directe bouwtitel wordt opgenomen. De bergingen worden daarom middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid mogelijk gemaakt.

Extra bouwlaag eengezinswoningen

De eengezinswoningen (in figuur 4.2 met geel aangegeven) zullen kunnen worden voorzien van een extra bouwlaag of dakopbouw. De eengezinswoningen kennen in de huidige situatie een maximale goothoogte van 6 meter. Om de uitbreiding mogelijk te maken kan deze hoogte met 3 meter worden opgehoogd indien voldaan wordt aan de eisen zoals reeds opgenomen in de Studie en beleidsregels dakopbouwen van de gemeente Utrecht (zie paragraaf 2.4.12). Deze eisen zijn daarom als voorwaarde opgenomen in artikel 6.2.1 onder a.

Uitbreiding bebouwing horecagelegenheid

Conform het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om ter plaatse van de Rooseveltlaan 503 – 505 maximaal 120 m² bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze uitbreiding deels (circa 60 m²) direct mogelijk gemaakt. In figuur 4.2 is de locatie van de horecagelegenheid (inclusief uitbreiding) in blauw weergegeven.

Naast voornoemde ontwikkelingen zal het mogelijk worden gemaakt om in de bestaande flats woningen te renoveren en te splitsen (kluswoningen). Dit is in het huidige bestemmingsplan voor het gebied reeds toegestaan en leidt dan ook niet tot een verandering ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

In voorliggende paragraaf wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten van de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Vanwege de impact zal hier voornamelijk worden ingegaan op de nieuwbouw en de uitbreiding van de eengezinswoningen.

Nieuwe woontorens

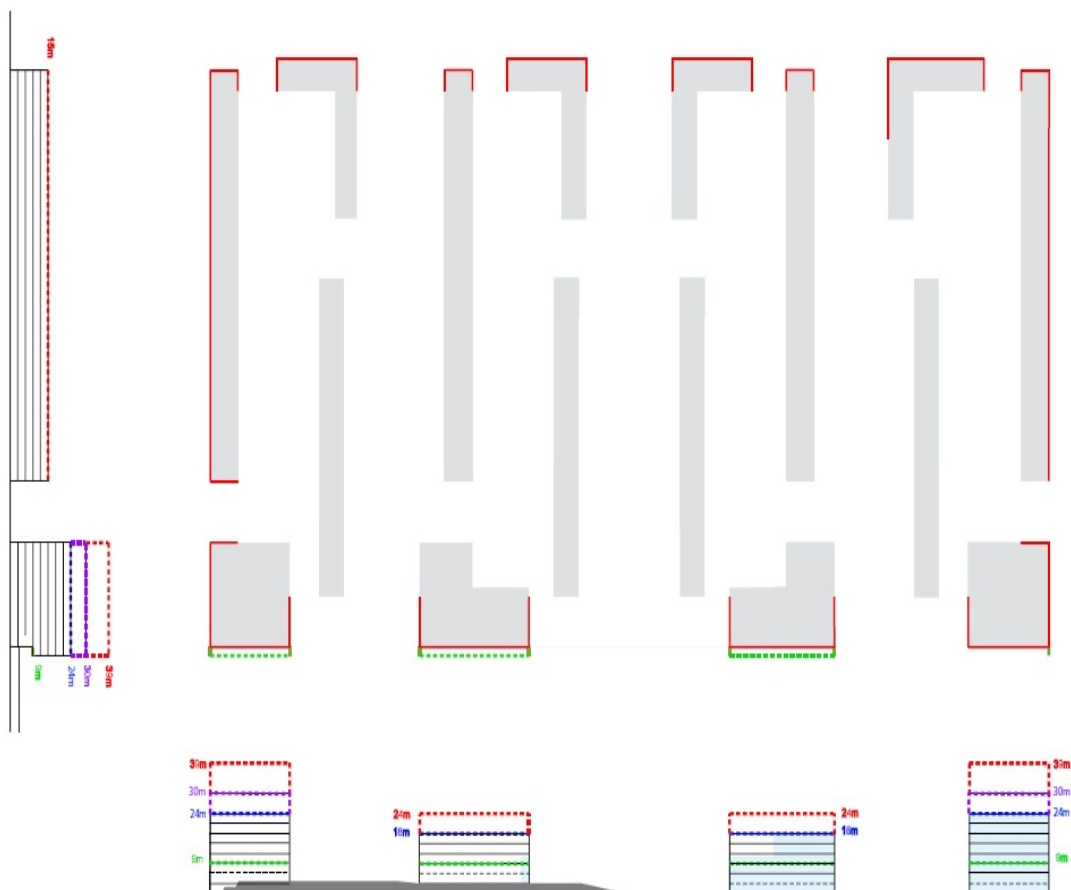
De nieuwbouwvolumes zijn in vorm gerelateerd aan de bebouwing van de 'overzijde', deelgebied 1, 2 en 3. Gestreefd wordt naar een symmetrisch beeld van de Churchillaan. Het uitgangspunt voor de volumeopbouw van de bouwblokken aan de 'overzijde' is variatie in hoogteopbouw. De nieuwe bebouwing is alzijdig (losstaand) en heeft een formele, ruime entree aan de Churchillaan met een dubbele hoogte. Aan de Churchillaan zijn overstekken mogelijk. Deze zijn maximaal 2,5 meter diep, eventuele overstekken aan de

Churchilllaan liggen op allemaal dezelfde hoogte (circa 9 meter). De plinten (tot circa 9 meter hoogte) aan de Churchilllaan zijn luchtiger vormgegeven dan de bovenbouw. Indien bergingen in de plint worden gerealiseerd, of parkeerplaatsen onder het gebouw, dan dienen dergelijke voorzieningen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden door woningen aan de buitenranden van het appartementen gebouw.



Afbeelding 4.2: Stedenbouwkundig plan (Bron: SpvE)

Figuur 4.3 geeft de ruimtelijke invulling qua bouwhoogte van het plangebied weer, zoals opgenomen in het SpvE. Vanwege het windklimaat is besloten om de maximale bouwhoogte van de toren aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal (deelgebied 4) bij te stellen naar maximaal 32 meter (zie ook paragraaf 5.10).



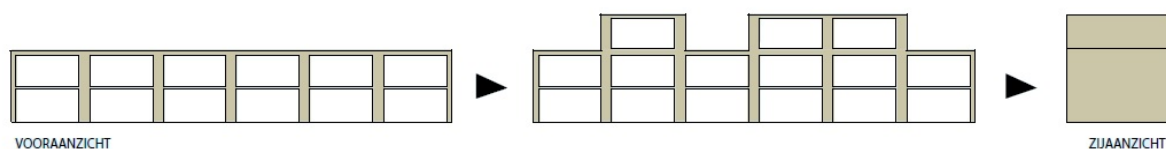
Afbeelding 4.3: ruimtelijke opbouw bouwhoogte (Bron: SpvE)

Nieuwe bergingen

De nieuwe bergingen voor de bestaande vier hoog flats zullen op het binnenterrein aan de achterzijde collectief of per portiek groepsgewijs worden gerealiseerd.

Extra bouwlaag eengezinswoningen

De bestaande eengezinswoningen gelegen in de L-vorm krijgen de mogelijkheid de woning uit te breiden met 1 extra bouwlaag. Dit hoeft echter niet perse over de gehele bouwblok plaats te vinden, zie ook figuur 4.4.



Afbeelding 4.4: ruimtelijke opbouw bouwhoogte (Bron: SpvE)

Voor de dakopbouwen gelden een aantal algemene richtlijnen zoals vermeld de 'Studie en beleidsregels dakopbouwen':

- de dakopbouw bestaat de volledige bovenste laag van de woning;
- de dakverdieping volgt de voorgevel;
- de eerste dakopbouw is trendsetter voor de hele haak/rij;
- de volgende dakopbouw is gelijk aan de eerste opbouw;
- de hoekwoningen vragen extra aandacht. Deze dienen 'de hoek om' te worden ontworpen;
- eindwoningen kunnen in de zijgevel op de 'kop' ramen hebben;
- een dakopbouw is niet bedoeld om de woning te splitsen. Als uit de tekeningen van de bouwaanvraag

blijkt dat het om woningsplitsing gaat, werkt de gemeente niet mee aan het plan;
Naast de algemene richtlijnen staan ook nog een aantal specifieke architectonische richtlijnen genoemd voor het plaatsen van een bouwlaag op een eengezinswoning:

- het frame wordt gekopieerd naar de derde bouwlaag;
- de bestaande daklijst van de tweede laag wordt qua vormgeving overgenomen voor de beëindiging van de derde laag;
- de pui-invulling wordt in de dakopbouw herhaald;
- materiaal en kleur zijn gelijk aan de bestaande gevel;
- speciale aandacht in de architectonische uitwerking wordt besteed aan de overgang tussen oud en nieuw (zorgvuldig aanhelen).

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Huidige situatie

Deelgebied 4 en 5 liggen ten noorden van de Churchilllaan. Het plangebied wordt omgrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, de Bernadottelaan, de Trumanlaan en de Churchilllaan. Binnen het gebied liggen wegen die de bestaande bouwblokken ontsluiten via de Auriollaan, de Marshalllaan en de Monnetlaan.

Toekomstige situatie

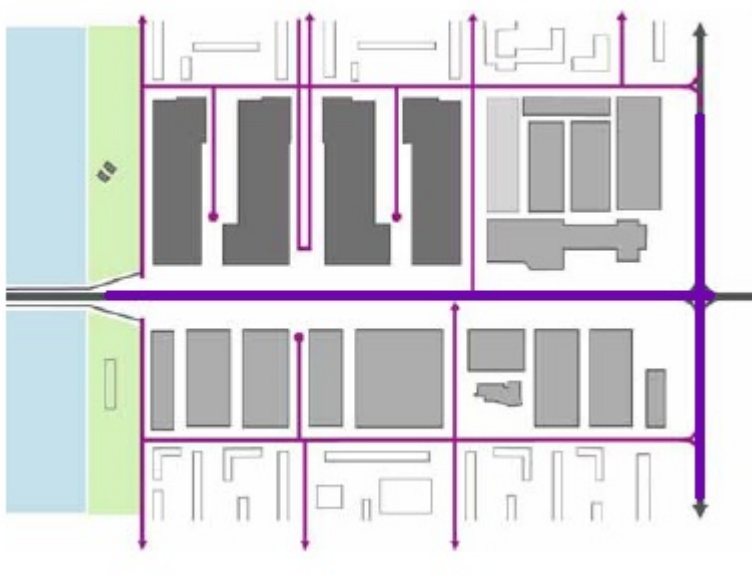
De bouwblokken in het plangebied worden ontsloten via de randen, waardoor er tussen de bouwblokken doodlopende wegen zullen ontstaan. Specifiek betreffen dit de Auriollaan, de Marshalllaan en de Monnetlaan gelegen tussen de bouwblokken. Deze straten zullen derhalve opnieuw worden ingericht.

De hoofdontsluiting van het nieuwe Centrum Kanaleneiland wordt gevormd door de Beneluxlaan en de Churchilllaan. Dit zijn secundaire assen (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, 2005). Deze zorgen voor de ontsluiting van het gebied vanaf de hoofdwegen, te weten de Ring Utrecht en de primaire assen.

De ontsluiting is als volgt:

- Via de Rooseveltlaan.
- Via de Bernadottelaan: deze heeft een halve aansluiting op de Beneluxlaan en is aansluitend op de Rooseveltlaan.
- Via de Trumanlaan: aansluitend op de Churchilllaan.

De Auriollaan, de Marshalllaan en de Monnetlaan zullen getransformeerd worden tot doodlopende straten voor autoverkeer. Vanaf de Churchilllaan is dan geen afslaand verkeer meer mogelijk, ontsluiting vindt plaats via de Rooseveltlaan, de Bernadottelaan en de Trumanlaan, zie ook afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5: Autobereikbaarheid deelgebied 4 en 5

4.2.2 Openbaar vervoer

Deelgebied 4 en 5 zijn gelegen nabij een overstappunt van twee belangrijke assen van het openbaar vervoer. Hiermee worden deelgebied 4 en 5 verbonden met het centrum van Utrecht, Nieuwegein, Leidsche Rijn, IJsselstein en Papendorp. Door het plangebied rijdt een stadsbuslijn, te weten lijn 7. Deze rijdt heen en weer tussen Kanaleneiland zuid en Utrecht CS (jaarbeurszijde, via de Marshallaan).

4.2.3 Fiets

Langs de Churchilllaan liggen vrijliggende fietspaden. Op de overige wegen binnen het plangebied rijden fietsers mee op de rijbaan.

4.2.4 Voet

Het gehele plangebied zal goed toegankelijk zijn voor voetgangers. Alle straten zijn voorzien van voetpaden.

4.2.5 Openbare ruimte en groen

De hoofdgroenstructuur is gericht op het continuïeren van de langen lijnen Rooseveltboulevard, Churchilllaan, Marshallaan en Bernadottelaan.



Afbeelding 4.6: Hoofdgroenstructuur

Aan de voorzijde van de flats bevinden zich groenstroken deze zullen als een geheel worden ontworpen en ingericht worden met robuust groen of tuinen. Ook aan koppen van de nieuwbouwflats zal groen worden gerealiseerd.

De binnenterreinen gelegen aan de achterzijde van de flats, zullen groen worden ingericht. Dit terrein zal in semi openbare ruimte zijn en biedt ruimte aan verblijfsactiviteiten als spelen, recreatie en ontmoetingsplaats. Deze openbare ruimtes zijn in beheer en onderhoud van een vereniging van eigenaren. De zone aan de achterzijde kan ook gebruikt worden als tuin. De tuin is dan maximaal 10 meter diep. In het geval er tuinen aan zowel de oost als westzijde zijn beslaan die samen maximaal 15 meter van de totale diepte. Eventuele erfscheidingen dienen in de vorm van (semi) groenblijvende haag te zijn en zijn in beheer van de woningeigenaar. Wanneer er gekozen wordt voor een berging moet deze worden mee ontworpen. In onderstaande figuur zijn de binnenterreinen aan de achterzijde weergegeven.



Afbeelding 4.7: Indicatieve inrichting binnentuinen

4.2.6 Parkeren

4.2.6.1 Parkeren Auto

Huidige situatie

Een verantwoorde parkeernorm wordt per te verlenen "bouwvergunning" bepaald. Daarom wordt ervan uitgegaan dat in de huidige situatie (conform de Bouwverordening) ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte(n) zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In onderhavig geval vindt dan ook geen toetsing van de huidige situatie aan de Parkeernota plaats. In de huidige situatie zijn 281 parkeerplaatsen aanwezig binnen het gehele plangebied, zie figuur 4.8.

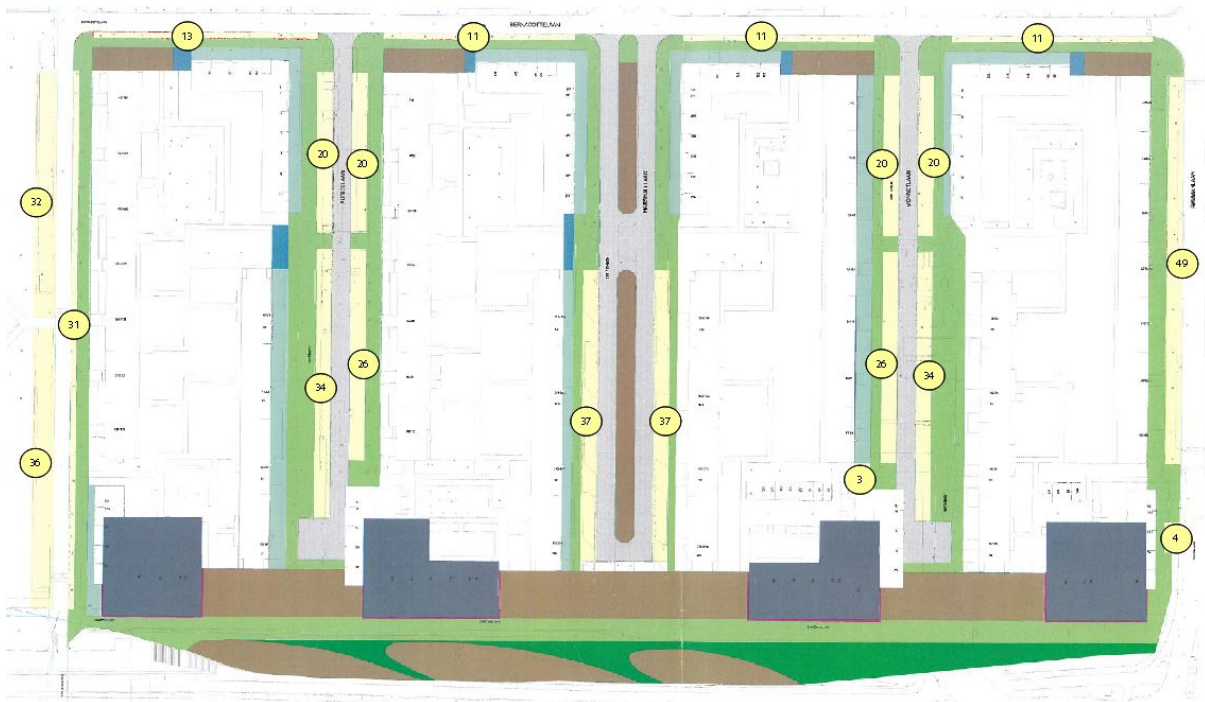


Afbeelding 4.8: Parkeerplaatsen huidige situatie

Toekomstige situatie

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingedeeld. Dit biedt de bestemmingsplan "Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5" (vastgesteld)

mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren. Maximaal zullen in de toekomstige situatie 475 parkeerplaatsen aanwezig zijn, zie figuur 4.8. Een deel van de ingetekende parkeerplaatsen zullen echter met groen worden ingevuld. Naar verwachting zal dit gaan om maximaal 10% van de parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zullen daarmee in ieder geval circa 428 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit betekent dat er circa 147 extra parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding 4.8: Parkeerplaatsen toekomstige situatie

De parkeerbehoefte wordt in hoofdzaak bepaald door de realisatie van de nieuwe woontorens. Voor de bestaande woningen is echter het aspect woningsplitsing en uitbreiding van horeca relevant. In Bijlage 4 is een notitie opgesteld. Daaruit volgt dat de beoogde ontwikkelingen kunnen voldoen aan de eisen van de parkeernota (zie ook paragraaf 2.4.10). Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit nader worden uitgewerkt en worden de concrete ontwikkelingen getoetst aan de parkeernota. In het plangebied is voldoende ruimte om de noodzakelijk parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Het aspect parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2.6.2 Fietsparkeren

Voor het parkeren van fietsen geldt dat er een mogelijkheid moet zijn om een fiets op te kunnen bergen. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m. In afwijking hiervan kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt. Een bergruimte als hierboven bedoeld is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. In het plangebied zal conform de bovengenoemde voorwaarden in voldoende mate worden voorzien in, al dan niet gemeenschappelijke, bergingen voor fietsen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. 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. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de relevante milieuaspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd en van toepassing zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.2 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

Om te bepalen of voor een project het opstellen van een MER of het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet toetsing plaatsvinden aan het Besluit Milieueffectrapportage 1994 (verder genoemd het Besluit). In het Besluit staat in onderdeel C voor diverse activiteiten, plannen en besluiten omschreven wanneer het opstellen van een MER verplicht is. In onderdeel D van het Besluit staat voor diverse activiteiten, plannen en besluiten omschreven wanneer het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Activiteit 11.1 uit onderdelen C en D van het Besluit heeft betrekking op de bouw van woningen. Het betreft gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en:

1. conform onderdeel C (doorlopen van een m.e.r. verplicht):
 - 2.000 of meer woningen omvat buiten de bebouwde kom, of
 - 4.000 of meer woningen omvat binnen de bebouwde kom.
2. conform onderdeel D (uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht):
 - 2.000 of meer woningen omvat binnen de bebouwde kom.

Deelgebieden 4 en 5 zullen tussen de 180 en 250 nieuwe woningen omvatten. Het project Centrum Kanaleneiland als geheel (alle zes deelgebieden) omvat 1.300 à 1.700 woningen. Aangezien het plangebied minder dan nieuwe 2.000 woningen omvat, is op basis van de bepalingen van het Besluit Milieueffectrapportage het opstellen van een MER dan wel het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Aangezien wel sprake is van een activiteit die wordt genoemd onder onderdeel D zou in dit geval wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dienen te worden. Bij deze beoordeling komen dezelfde milieuaspecten aan de orde die reeds in het kader van de toelichting bij het bestemmingsplan inzichtelijk zijn gemaakt en integraal zijn afgewogen. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van "aanzienlijke milieugevolgen". Daarvoor behoeft geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden dan wel een milieu-effectrapport MER te worden opgesteld.

Als gevolg van het Arrest van het Europese Hof van 17/10/2009(C- 255/08) dient hierbij ook gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn, die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling, hoewel de drempelwaarde van de desbetreffende categorie van de D-lijst niet wordt overschreden. In dit plan zijn er gezien de aard, omvang en ligging van het project geen andere factoren aanwezig die op basis van het bovengenoemde arrest aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft voor dit plan dus geen MER of MER-beoordeling te worden gemaakt.

5.3 Geluidhinder

Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
2. bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
3. reconstructie van wegen;
4. gezoneerde 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 48–63 dB, voor spoorweglawaai 55–68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50–55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te 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 2007 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 hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan omvat geluidgevoelige functies zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie grenst aan de nabijgelegen weg: Churchilllaan, waar de maximale snelheid 50 km/uur bedraagt. Aangezien het woningbouwplan is gelegen binnen de zone van voornoemde weg zal de geluidbelasting conform de Wet geluidhinder inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor de verder van het plangebied afgelegen Beneluxlaan.

Conform de Wet geluidhinder geldt voor geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de Wet geluidhinder vastgelegd dat bij algemene maatregel van bestuur waarden worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, vanwege een weg, van de gevel van andere geluidgevoelige gebouwen. In het Besluit geluidhinder is opgenomen dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet hoger mag worden vastgesteld dan 63 dB, gezien de binnenstedelijke ligging van de planlocatie.

Situatie plangebied

Uit het akoestisch onderzoek (Bijlage 1) volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Churchilllaan. Aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied onvoldoende effect sorteren en/of op andere bezwaren stuiten dient derhalve voor een aantal woningen/appartementen een ontheffing "hogere grenswaarde" verleend te worden (tot maximaal 58 dB). De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Daarnaast volgt uit het onderzoek dat de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat het bouwplan aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- Geluidsluwe gevel. De woning heeft tenminste één gevel met een lager (luw) geluidniveau. Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidbronnen.
- Woningindeling. De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor tenminste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het oppervlak van het verblijfsgebied. Deze voorwaarde heet de "30-procent-eis".
- Buitenruimte. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de

geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

In de geluidsrapportage HA2963-19RA-003 van Peutz d.d. 5 oktober 2015 (Bijlage 1) zijn de geluidseffecten van het plan op de omgeving integraal in beeld gebracht. In de rapportage Bijlage 2 Addendum bij akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt voorzien in een beoordeling van het akoestisch onderzoek in relatie tot het geluidsbeleid van Utrecht.

Conclusie

Met inachtneming van de bovenstaande voorwaarden zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit Bestemmingsplan vanuit de Wet geluidhinder.

5.3.2 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen op een afstand van 480 meter van het Industrierrein Hooggelegen. Voor dit industrierrein is een geluidzone krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld. Aangezien met het bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de geluidzone is onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege dit industrierrein (zie Bijlage 3). Geconcludeerd dat dit aspect niet tot belemmeringen leidt omdat:

- alleen de woontorens ter plaatse van deelgebied 4 zijn gelegen binnen de geluidzone van het industrierrein;
- de geluidbelasting ter plaatse van nieuwe geluidgevoelige functies ter plaatse van deelgebied 4 (en ook ter plaatse van deelgebied 5) significant lager is dan 50 dB(A).
- de geluidbelasting ten gevolge van het industrierrein vanwege een inwaartse zonering zal afnemen.

Conclusie

Gezien voorgaande vormt het geluid vanwege industrierrein Hooggelegen geen belemmering voor de beoogde woontorens ter plaatse van deelgebied 4 en 5.

5.4 Externe veiligheid

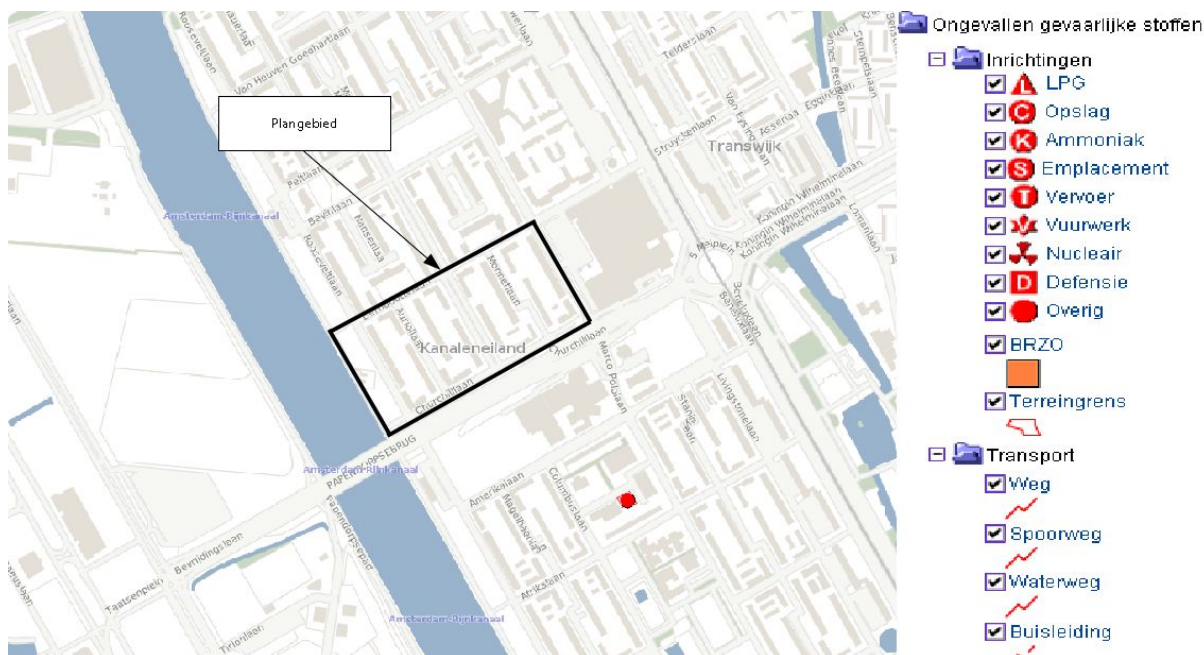
Kader

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid kent op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen twee aandachtspunten: het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, rail of water en risico's door het gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven.

Situatie plangebied

In de omgeving van deelgebied 4 en 5 van Centrum Kanaleneiland bevindt zich één bedrijf waar sprake is opslag van gevaarlijke stoffen (zie figuur 5.1):

1. Medicort Sportmedisch Centrum: Opslag van chloorbleekloog voor een zwembad, gelegen op circa 300 meter van het plangebied. Gezien de afstand en het ontbreken van risicocontour, wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet beperkt wordt door de risico's ten gevolge van deze inrichting.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een spoor en zijn noch de Beneluxlaan, noch de Churchillaan aangewezen als routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over het Amsterdam-Rijnkanaal vindt wel transport plaats van gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is per 1 april 2015 geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Conform het Bevt geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Conform de Regeling Basisnet kent het Amsterdam-Rijnkanaal, dat is aangemerkt als een zwarte vaarweg, een $PR10^{-6}$ van 0 meter. Bij zwarte vaarwegen is alleen een verantwoording van het groepsrisico verplicht als de bevolkingsdichtheid meer dan 1.500 personen/hectare dubbelzijdig en 2.250 personen/hectare enkelzijdig is. Op het moment dat sprake is van een lagere bevolkingsdichtheid dan zal het groepsrisico beneden de 0,1 de oriënterende waarde liggen. Conform het definitieve document hebben zwarte vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied 25 meter landwaarts vanaf de waterlijn. Het Bevt stelt ten aanzien van ontwikkelingen binnen het plasbrandaandachtsgebied dat in de toelichting bij een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat een binnenwater betreft de redenen vermeld dienen te worden die er toe hebben geleid om in dat gebied nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toe te laten.

Aangezien in onderhavig geval sprake is van lagere dichtheid dan 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig (zo blijkt uit gegevens van de 'Populator') wordt het groepsrisico niet berekend. Immers, op voorhand kan worden aangegeven dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Binnen het plasbrandaandachtsgebied wordt uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de horeca mogelijk gemaakt. Reden hiervoor is dat de locatie, die reeds bestemd is voor horeca, zich vanwege de ligging aan het water uitstekend leent voor horeca-activiteiten. Deze ontwikkeling kan, in combinatie met de overige ontwikkelingen binnen het plangebied een impuls geven aan de wijk. Het is dan ook wenselijk een dergelijke uitbreiding op die locatie mogelijk te maken.

Conclusie

Gezien voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet beperkt wordt door de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal. Er kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Kader

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht, is opgenomen in de Wet

milieubeheer via de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) (Stb 414, 2007), ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. Deze wetswijziging is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijnen voor luchtkwaliteit. Onder de Wlk vallen de volgende AMvB's en Ministeriele Regelingen:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Stb 440, 2007);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (SC 218, 2007);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (SC 220, 2007) alsmede de Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit (voor het laatst gewijzigd op 10 augustus 2009);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (SC 218, 2007);
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

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

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

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

De luchtkwaliteitseisen zijn niet van toepassing in onderstaande situaties:

- locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is;
- terreinen waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, "waarop de arbo-wetgeving van toepassing is";
- de rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang tot de middenberm hebben.

Inmiddels zijn op 1 augustus 2009 de Implementatiewet alsmede het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de Implementatiewet en het Derogatiebesluit alsmede het NSL direct in werking zijn getreden.

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel (derogatie) gekregen van de termijnen waarbinnen aan de grenswaarden moet worden voldaan. Het NSL heeft ter onderbouwing gediend van de derogatie. In eerste instantie moest in juni 2011 aan de norm voor fijn stof (PM_{10}) worden voldaan en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2). De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft in december 2013 aangegeven het NSL te verlengen met ten minste twee jaar (tot 1 januari 2017). Reden hiervoor was dat pas in de loop van 2016 de meetresultaten over 2015 uitwijzen of Nederland daadwerkelijk wel of niet aan de grenswaarden voor stikstofdioxide voldoet. Met de verlenging van het NSL tot januari 2017 laat Nederland ook aan de Europese Commissie zien dat Nederland zich blijft inzetten om aan de grenswaarden te voldoen. De verlenging zorgt er ook voor dat de programmatoetsing van het NSL langer van toepassing is op de onderbouwing van projecten.

Situatie plangebied

Het onderhavige project (deelgebied 4 en 5) maakt deel uit van het project Herstructurering Kanaleneiland dat onder nummer 1309 is opgenomen in het NSL. In tabel 5.1 is de omschrijving uit het NSL opgenomen en is tevens aangegeven wat de stand van zaken is van de tot nu in uitvoering genomen projecten.

	Aantal Woningen	Overige in m ² b.v.o.	Overige projecten voorzieningen
Als IBM-project opgenomen in het NSL	1.400	40.000	Inclusief voorzieningen, fietsnetwerk, HOV-route, OV-netwerk
Nieuwe Schattingen (2013)	1.400	28.000	Inclusief voorzieningen, fietsnetwerk, HOV-route, OV-netwerk
Onderhanden zijnde projecten			
Deelgebied 1 (reeds afgerond)	273		
Deelgebied 3 (reeds afgerond)	175	7.190 477 8000	Kantoor Horeca ROC
Deelgebied 4 en 5 (nog te realiseren)	300	120	Horeca
Restant nog te realiseren	652	12.213	

Tabel 5.1: Omschrijving Herstructurering Kanaleneiland: project nr. 1309

Secundair kan worden verwezen naar de luchtkwaliteit-berekeningen uitgevoerd met de NSL-Monitoringstool (MTR NSL_2014) en gepresenteerd in <https://www.nsl-monitoring.nl/>. Hieruit blijkt dat in de (zicht)jaren 2015 en 2020 – ter plaatse van de nabij de beoogde ontwikkellocatie gelegen wettelijke toetspunten – (in ruime mate) wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en (zeer) fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project Herstructurering Kanaleneiland (waarvan deelgebied 4 en 5 onderdeel uitmaakt) is opgenomen in het NSL, zodat voldaan wordt aan artikel 5.16 Wet milieubeheer, lid 1 onder d.

De tot nu onderhanden zijnde projecten (inclusief deelgebied 4 en 5) passen binnen de in het NSL opgenomen aantallen woningen en m² bvo. Toetsing aan grenswaarden dan wel het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Desalniettemin is het plan getoetst met de NSL monitoringstool waaruit blijkt dat in ruime mate wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof.

5.6 Bodemkwaliteit

Kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Aangetoond dient te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- **Bodembescherming**
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.
- **Bodemsanering**
Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen

worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.

- Bodembeheer

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning of een functiewijziging moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

Situatie plangebied

Deelgebied 4 (Rooseveltlaan, Bernadottelaan, Auriollaan, Marshallaan Churchillaan)

Ter plaatse van het terrein zijn enkele burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijven, een gemeentelijk bedrijf, een verlichting en armaturenfabriek aanwezig (geweest). Verder zijn er ook gedempte sloten aanwezig. De wijk Kanaleneiland is in de jaren 50 en 60 aangelegd en in die tijd zijn de sloten gedempt met vermoedelijk gebiedseigen grond. De gedempte sloten zijn in het onderstaande onderzoek van Tauw onderzocht.

Op 29 maart 2012 is een bodemonderzoek op de projectlocatie Kanaleneiland (vlek 4) (Tauw, d.d. 29 maart 2012, documentnummer 4819419, zie Bijlage 5) uitgevoerd. De aanleiding voor het bodemonderzoek is de herinrichting van het gebied. De herinrichting houdt in: "Wegonderhoud, aanleg van riolering, sloop of renovatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw".

Het onderzoek is uitgevoerd in de wijk Kanaleneiland, tussen Amsterdam-Rijnkanaal en de Marshallaan. De toekomstige bestemming is groenbestemming en wonen. Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van Rooseveltlaan 503 een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond tussen 1,4 en 1,6 m-mv. De omvang van de sterke PAK verontreiniging is nog niet bepaald. In het overige gebied zijn ten hoogste overschrijdingen van de achtergrond waarde aangetoond. Verder is in de grond geen asbest aangetoond en in het grondwater zijn is voor enkele parameters een overschrijding van de streefwaarde aangetoond.

In 2003 heeft Acorius Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Kanaleneiland, in verband met toekomstige herinrichtingsplannen. Ter plaatse van de deellocatie, die wordt begrensd door Rooseveltlaan, Bernadottelaan, Marshallaan en Churchillaan, is een matige PAK-verontreiniging aangetoond. Het grondwater is licht tot niet verontreinigd.

Deelgebied 5 (Marshallaan, Monnetlaan, Trumanlaan, Bernadottelaan, Churchillaan)

Ter plaatse van het terrein zijn een was, poets- en reinigingsmiddelengroothandel, een burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf, een Lasbedrijf en een audiovisuele apparatenfabriek aanwezig (geweest). Verder zijn er ook gedempte sloten aanwezig. De wijk Kanaleneiland is in de jaren 50 en 60 aangelegd en in die tijd zijn de sloten gedempt met vermoedelijk gebiedseigen grond.

Op 30 maart 2012 is een bodemonderzoek op de projectlocatie Kanaleneiland (vlek 5) (Tauw, d.d. 30 maart 2012, documentnummer 4819420, zie Bijlage 5) uitgevoerd. De aanleiding voor het bodemonderzoek is de herinrichting van het gebied. De aanleiding voor het bodemonderzoek is de herinrichting van het gebied. De herinrichting houdt in: "Wegonderhoud, aanleg van riolering, sloop of renovatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw".

Het onderzoek is uitgevoerd in de wijk Kanaleneiland, tussen de Marshallaan en de Trumanlaan. De toekomstige bestemming is groenbestemming en wonen. Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van de Monnetlaan (boring 5 en 7) een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond in de bovengrond tot 0,5 m-mv. De omvang van de sterke PAK verontreiniging is nog niet bepaald. Met aanvullend bodemonderzoek kan worden bepaald of het een geval van ernstige bodemverontreiniging is. In het overige gebied zijn ten hoogste overschrijdingen van de achtergrond waarde aangetoond. Verder is in de grond geen asbest aangetoond en in het grondwater zijn is voor enkele parameters een overschrijding van de streefwaarde aangetoond.

In 2003 heeft Acorius Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Kanaleneiland, in verband met toekomstige herinrichtingsplannen. Ter plaatse van de deellocatie, die wordt begrensd door de Marshalllaan, Churchillaan, Trumanlaan en Bernadottelaan zijn in de grond geen overschrijdingen aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd.

Algemeen

Als er grondwater wordt onttrokken voor bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. In het diepere grondwater op en nabij de locatie is sprake van een omvangrijke verontreiniging met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen (VOC). Bij een mogelijke beïnvloeding van deze verontreinigingen is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het "saneringsplan biowasmachine" of een eventueel in de toekomst vast te stellen gebiedsplan.

Het terrein grenst aan de Beschermingszone Amsterdam-Rijnkanaal. Hier gelden voorschriften voor bescherming van het oppervlaktewater volgens beleid van Rijkswaterstaat en de provincie Utrecht.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2012–2022 voor grondverzet is het plangebied ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse wonen, voor wat betreft de ontgravingskwaliteit en toepassingseis.

Na sloop van bebouwing en voorafgaand aan nieuwbouw moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit ter plaatse van de gesloopte gebouwen.

Conclusie

Onder de voorwaarden voor aanvullend onderzoek en eventueel sanering vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij graafwerkzaamheden, grondwateronttrekkingen, sloop of een omgevingsvergunning moet rekening gehouden worden met deze voorwaarden en de (plaatselijk) aangetoonde verontreinigingen. Er moet verder rekening gehouden worden met proceduurtijd voor vergunningen en meldingen in het kader van de Wet bodembescherming en met eventuele meerkosten voor grondafvoer.

5.7 Flora en fauna

Kader

De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een initiatief mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd gaat worden. Bij grote ingrepen of een behoorlijke aantasting waarbij beschermde planten of diersoorten in het geding zijn dient een Flora en Faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Wanneer bij planvorming de bestemming in een gebied verandert, moet middels een flora-fauna inventarisatie de huidige waarde worden bekeken en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van beschermde planten en diersoorten.

Situatie plangebied

Met dit bestemmingsplan worden beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit plan genereert daarmee initiatieven die gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige beschermde flora en fauna. In het kader van het bestemmingsplan is door Tauw in 2012 een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna (zie Bijlage 6). Daaruit volgen de volgende conclusies.

Vleermuizen

Voor de Gewone dwergvleermuis geldt dat door beoogde reconstructie van het plangebied (kap van de groenstructuren en sloop van de bebouwing) sprake is van aantasting van de functionele leefomgeving in de vorm van (vaste) verblijfplaatsen en foerageergebied. In het kader van de Flora- en faunawet is een ontheffing voor de Gewone dwergvleermuis noodzakelijk. .

Huismus en Gierzwaluw

Jaarrond beschermde nestlocaties van Huismus zijn in het plangebied aangetroffen. Het betreft ten minste 20

nestlocaties. Bovendien maken de aanwezige groenstructuren in het plangebied deel uit van de functionele leefomgeving van de Huismus. De Gierzwaluw is in het gebied niet waargenomen.

Voor de Huismus geldt dat door beoogde reconstructie van het plangebied (kap van de groenstructuren en sloop van de bebouwing) sprake is van aantasting van de functionele leefomgeving in de vorm van jaarrond beschermde nestlocaties en foerageergebied. In het kader van de Flora- en faunawet is een ontheffing voor de Huismus noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de verrichtte onderzoeken is er ontheffing van de Flora en faunawet aangvraagd voor vleermuizen en huismussen. De ontheffingsaanvraag met bijbehorend activiteitenplan is ingediend bij Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I. Het activiteitenplan voorziet in mitigerende maatregelen waardoor negatieve effecten op bovengenoemde soorten wordt voorkomen. De ontheffing (zie Bijlage 7) is op 19 augustus 2015 verleend.

5.8 Water

Kader

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. De verplichte watertoets is geregeld in de artikelen 3.1.1. en 3.16. van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggende paragraaf is hier een uitwerking van.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). HDSR is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het waterbeheer en zorgt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het waterpeil en de waterkeringen. Voorgaande resulteert in drie kerntaken: waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Het beleid van het HDSR is vastgelegd in het waterbeheerplan 2010–2015, de Keur, peilbesluiten en leggers. De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft besloten om de algemene verordening van het waterschap, de keur, te vernieuwen. De Stichtse Rijnlanden is thans bezig met om te bekijken of regels nodig zijn voor iedere handeling in het watersysteem. Het uitwerken van de keur met bijbehorende regels is een stevige klus. Naar verwachting zal in 2015 het algemeen bestuur een besluit kunnen nemen over de nieuwe keur, waarna de nieuwe verordening in werking kan treden. Vooralsnog dient echter aan de huidige regels te worden getoetst. Dit betekent dat het is verboden zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versnel tot afvoer te laten komen en te lozen.

Situatie plangebied

Waterkwantiteit

Waterkwantiteit gaat met name over het aanwezige oppervlakte water, het dempen hiervan en eventuele compensatie voor aan te brengen verharding. Met het bestemmingsplan wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. Dit leidt echter nauwelijks tot extra verharding. Immers, conform het vigerende bestemmingsplan mag er al gebouwd worden en is er reeds bebouwing aanwezig. De toename van verharding bedraagt 400 m². Dit blijft onder de administratieve ondergrens van 500 m². Daarom is compensatie niet vereist.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan het Amsterdam–Rijnkanaal, een belangrijke scheepvaartverbinding. Rijkswaterstaat is de eigenaar, waterkwaliteit- en waterkwantiteitbeheerder van dit kanaal en hanteert een streefpeil van NAP –0.40 m. De oostelijke oever is een secundaire waterkering. Dit betekent dat alle werkzaamheden binnen 30 meter uit de oever, afhankelijk van het soort werkzaamheden, meldings- of vergunningsplichtig zijn.

Waterkwaliteit

Het plangebied, inclusief de nieuwbouw, zal net als heel Kanaleneiland Centrum, gebruik maken van een gescheiden rioolsysteem worden toegepast, bestaande uit een vuilwateren een hemelwaterriool. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de huidige riolering in de Beneluxlaan. Het hemelwaterriool loost via een decentrale zuiveringsvoorziening uitgerust met een pomp op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het eerste vervuilde water wordt via de decentrale zuivering gezuiverd. Het te veel aan regenwater kan via een overstort geloosd worden op het oppervlaktewater. Het globaal rioleringsplan van IBU voor Kanaleneiland centrum is als Bijlage 8 opgenomen in het bestemmingsplan.

De HWA aan de zuidzijde van de Churchilllaan loost via een zandfilter in de Rooseveltboulevard onder de Prins Clausbrug op het ARK (met voorzuivering maar zonder pomp). Dit zandfilter is aangelegd in het kader van het eerdere plan voor het Centrum van Kanaaleiland dat voorzag in een veel grotere toename van bebouwing en woningaantal en heeft voldoende capaciteit heeft om ook het noordelijk deel van Kanaleneiland Centrum erop aan te sluiten.

Aan de noordzijde van de Churchilllaan, aan de noordzijde van het plangebied, bevindt zich nog geen gescheiden stelsel. Dit zal in het kader van de planontwikkeling en binnen de GREX ervan plaats te vinden.

Conclusie

Gezien voorgaande zal de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied' voldoen aan het belangrijkste minimale voorwaarde 'het standstill beginsel'. De beoogde nieuwbouw en uitbreiding van de horecagelegenheid zal een verwaarloosbaar effect hebben op de waterkwantiteit. Hierbij dient te worden opgemerkt dat (vooralsnog) voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk is. Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een Keurontheffing vereist. Alle waterspecten (inclusief de Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

5.9 Archeologie

Kader

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

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

Verordening en bestemmingsplan

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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

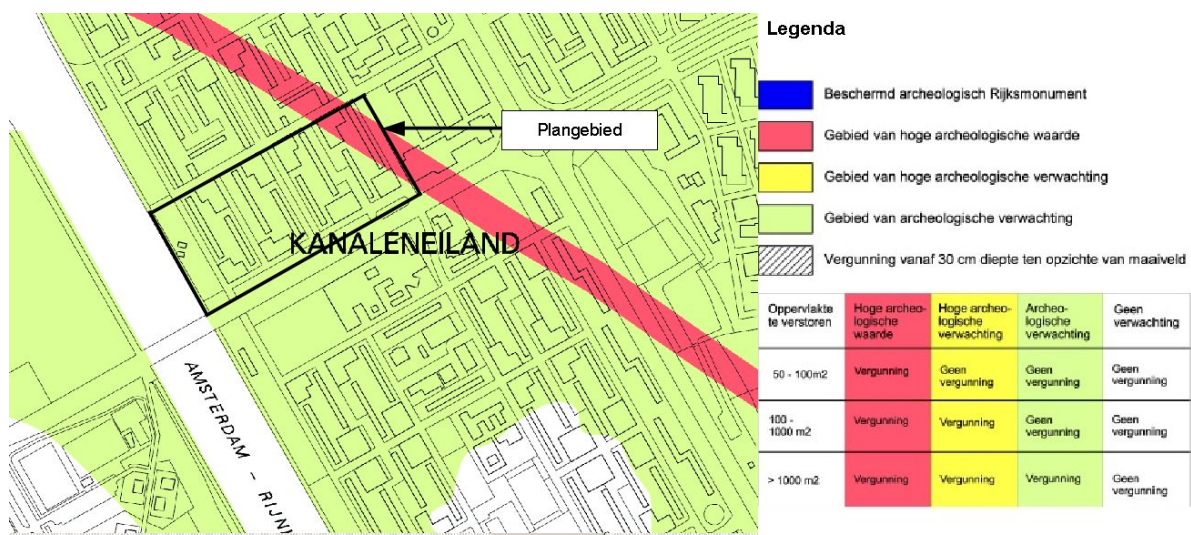
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is gebaseerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch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

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

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

Archeologie in het bestemmingsplangebied Kanaleneiland

Binnen het bestemmingsplangebied Kanaleneiland zijn twee verschillende zones aan te geven (afb. 5.2) waarvoor verschillende beleidsadviezen gelden. Voor de zone met een hoge archeologische waarde (rood) geldt dat bodemingrepen groter dan 50 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.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische waardenkaart plangebied

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient 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. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon. Wind en zon zijn elementen die ook bij hoogbouw (vanaf ongeveer 25 meter) van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer te worden voorkomen dat de wind er hinder veroorzaakt.

5.10.1 Windhinder

Het plan wordt gekenmerkt door vier hogere woontorens langs de Churchilllaan en lagere flats daarachter. Bij een dergelijke combinatie spelen twee stedenbouwfysische aspecten een belangrijke rol: windhinder en bezonning. In het rapport van Peutz van 30 juli 2015, rapportnummer HA 2963-22-RA, zie Bijlage 9) is reeds onderzoek uitgevoerd naar het te verwachten windklimaat rondom het onderhavige stedenbouwkundige plan. Het rapport is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Doel van het onderzoek was het geven van een eerste beoordeling van het te verwachten windklimaat rondom de vier hoogbouwdeelen. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de bestaande bebouwingssituatie heersen met name in het westelijke deel van het plangebied relatief hoge windsnelheden. Het windklimaat wordt plaatselijk als matig tot slecht beoordeeld.
- Als gevolg van de geplande bebouwing is in dit gebied een verdere verslechtering van het windklimaat te verwachten, met name met de maximale variant van het SPVE.
- In overleg met de gemeente is vastgesteld de voorkeursbouwhoogte van 30 meter als maximale hoogte te hanteren voor het westelijke bouwdeel. Met behulp van windafschermende maatregelen in de terreininrichting is een verdere verbetering van het windklimaat mogelijk. Daarnaast dient op gebouwniveau rekening gehouden te worden met het windklimaat bij de gebouwentrees. Bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen, de entrees verdiept in de gevel te positioneren of een positie te hanteren met een lage vastgestelde hinderkans.
- Gezien de nog te verwachten wijzigingen van de definitieve gebouwvorm heeft het de voorkeur in een

later stadium nader onderzoek te verrichten naar het windafschermende effect van dit soort maatregelen.

5.10.2 Bezinning

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. De gemeente Utrecht heeft in de Hoogbouwvisie van 13 januari 2005 vastgelegd dat de schaduwwerking van hoogbouw inzichtelijk gemaakt moet worden voor de data 21 maart en 21 september, op de tijdstippen 10.30 uur en 15.30 uur. Dit zijn uren waarbij de zon niet extreem hoog staat met korte schaduwen zoals in de zomer, of met lange schaduwen zoals in de winter, zo staat vermeld in de Hoogbouwvisie. Opgemerkt wordt dat de Hoogbouwvisie aangeeft dat aspecten als schaduwwerking en windhinder aspecten zijn die bij nieuwbouw met een hoogte van meer dan 30 meter om aandacht vragen. De schaduwwerking van de twee torens met een maximale bouwhoogte van 24 meter behoeven in dit kader eigenlijk geen aandacht, maar worden volledigheidshalve wel beschouwd.

Om inzicht te geven in de schaduwwerking van de vier hoogbouwdelen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is door Peutz een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 10). De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Bij de getoetste dagen 21 maart en 21 september om 10.30 uur, neemt de bezinning ter plaatse van een aantal van de flatwoningen die op korte afstand van de beoogde nieuwbouw zijn gelegen aan de Rooseveltlaan, de Monnetlaan, de Marshallaan af. De afname treedt op ter plaatse van de zuidoostelijke gevels van de flats en ter plaatse van de kopse kanten van de gevels alwaar sprake is van de aanwezigheid van balkons.
- Bij de getoetste dagen 21 maart en 21 september om 15.30 uur, neemt de bezinning ter plaatse van een aantal van de flatwoningen die op korte afstand van de nieuwbouw zijn gelegen aan de Auriollaan, de Marshallaan, en de Monnetlaan af. De afname treedt op ter plaatse van de zuidwestelijke gevels van de flats en ter plaatse van de kopse kanten van de gevels alwaar sprake is van de aanwezigheid van balkons.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwplannen die met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt beperkte gevolgen hebben voor de omliggende bebouwing daar waar het schaduwwerking betreft. Het bestemmingsplan zal middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid ruimte bieden voor een verhoging van de maximale bouwhoogte met 1 meter. Dit kan tot gevolg hebben dat het gebied waarbinnen effect is van de schaduwwerking van de bebouwing nog beperkt toeneemt ten opzichte van hetgeen hiervoor is gepresenteerd. Hierbij wordt opgemerkt dat uit is gegaan van de maximale bouwhoogte die wordt mogelijk gemaakt. Het uiteindelijke effect zal kleiner of gelijk zijn aan het effect dat met dit onderzoek inzichtelijk is gemaakt.

5.11 Gezondheid

Gezondheid is een belangrijk aspect binnen de ruimtelijke planvorming in Utrecht. In Kanaleneiland wordt ingezet op gezonde verstedelijking. Vanwege de ligging, en de thans in voorbereiding zijnde HOV-baan, is het plangebied optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook per auto en fiets is het plangebied goed bereikbaar. Voor beide vervoersmiddelen zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig.

Met het bestemmingsplan worden nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Voor deze functies is voor het aspect gezondheid de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van belang. Een hoge geluidbelasting kan namelijk leiden tot nadelige gezondheidseffecten. Conform de systematiek van het RIVM leidt de optredende geluidbelasting binnen een deel van het plangebied tot een slecht akoestisch woonklimaat. De geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai is reeds tot een realistisch minimum gereduceerd door het treffen van maatregelen aan het wegdek (stillere verharding). Rekening houdend met de stedelijke omgeving is het reduceren van de geluidbelasting niet realistisch. Het akoestisch binnenniveau in de woningen zal voldoen aan de wettelijke eis die daaraan wordt gesteld. Op deze manier is een goed akoestisch binnenniveau geborgd. Vanuit gezondheidsoogpunt worden voor de verdere uitwerking van het plan de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Woningen voorzien van een geluidluwe gevel;
- Verblijfsruimten zoveel mogelijk situeren aan de geluidluwe zijde;

- Buitenruimte situeren aan de geluidsluwe zijde.

Voor de overige milieuaspecten wordt eveneens aan de wettelijke eisen voldaan. De beoogde woningen zijn immers niet gelegen nabij (relevante) risicovolle activiteiten (zie paragraaf 5.4) en ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is, aangezien de woningen in het NSL zijn opgenomen, toetsing aan grenswaarden dan wel het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk (zie paragraaf 5.5). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied conform de GCN-kaarten ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteitsbepalende stoffen wordt voldaan. De concentraties voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ bedragen (in 2015) namelijk respectievelijk 23,3 µg/m³, 15,1 µg/m³ en 26,8 µg/m³.

Gelet op voorgaande is voldoende aandacht besteed aan het aspect gezondheid.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht hecht veel waarde aan duurzaamheid en duurzaam bouwen. Duurzaamheid gaat over materiaal-, energie- en waterbesparing, gezondheid in relatie tot het binnenklimaat en flexibel ruimtegebruik in ruimte en tijd.

Het beleid omtrent duurzaam bouwen in Utrecht is vastgelegd in de "Kadernota Duurzaam Bouwen" (zie paragraaf 2.4.13) en het "Milieubeleidsplan" (zie paragraaf 2.4.14). Duurzaam bouwen staat synoniem voor kwalitatief hoogwaardig bouwen van woningen en werken aan een leefomgeving waarin het goed en gezond vertoeven is. In de Kadernota Duurzaam Bouwen wordt een drie-stappen-strategie geformuleerd inzake het toepassing van technische middelen voor de oplossing van de milieuproblematiek. Deze bestaat uit het voorkomen van onnodig gebruik, het gebruik van eindeloze bronnen en het verstandig gebruiken van eindige bronnen. Daarbij dient afval te worden voorkomen, afval te worden hergebruikt en dient afval verstandig te worden verwerkt. Bij de toekomstige bebouwing en renovatie dient in ieder geval met voornoemde aspecten rekening gehouden te worden. Ten aanzien van de bouw van nieuwe gebouwen en bouwwerken dienen daarnaast maatregelen zoals deze worden genoemd in het Bouwbesluit te worden gevolgd. Hiermee wordt aangesloten bij de meest recente eisen ten aanzien van materiaalgebruik en isolatie en wordt aangesloten bij de gemeentelijke duurzaamheidseisen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het overeenkomen van een anterieure overeenkomst noodzakelijk. Een (anterieure) overeenkomst regelt de samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden en kosten vast met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Afspraken over eventuele planschade onderdeel van de anterieure overeenkomst.

In het onderhavige geval zal voor bovenstaande aspecten worden teruggevallen op de reeds in 2006 tussen de gemeente Utrecht, de stichting Portaal, de stichting Mitros en Proper-Stok Groep B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst "Realisatie Vernieuwingsplan Centrumgebied Kanaleneiland", krachtens welke overeenkomst een grondexploitatiemaatschappij is opgericht die als initiatiefnemer fungeert voor de gebiedsontwikkeling in het centrumgebied van Kanaleneiland.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van 16 oktober 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan, alsmede het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De termijn van de ter inzage legging eindigde 26 november. Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen. Dit duidt er op dat het plan kan rekenen op draagvlak in de omgeving.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

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 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat het mogelijk maakt vier woontorens op te richten en een horeca paviljoen uit te breiden. Daarnaast biedt het een 'beheerskader' voor de bestaande vier hoog flats die zullen worden omgezet naar kluswoningen en de bestaande laagbouw woningen waarop een extra laag gerealiseerd mag worden. Gekozen is voor een gedetailleerde bestemmingsregeling die voldoende ruimte biedt voor de nieuwe gebouwen en de beoogde functies (flexibiliteit) en zekerheid geeft over de maximale omvang van het gebouw en de daaraan verbonden functies. Voor gebouwen is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De openbare ruimten krijgen een ruimtet bestemming, zodat met de inrichting daarvan zo flexibel mogelijk kan worden omgegaan.

7.3 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 vergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.3.1 Nadere eisen

Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de nadere eisen betrekking hebben op de situering of afmetingen van gebouwen en/of bouwwerken, of op het stellen van eisen aan parkeergelegenheid op eigen terrein, maar evenzeer kunnen nadere eisen betrekking hebben op het treffen van bouwkundige voorzieningen en/of aanpassingen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdzaak vindt een goede ruimtelijke ordening plaats door het toekennen van bestemmingen en daarbij bouw mogelijkheden aan percelen. Hoewel daarmee op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel (qua functie en bebouwingsvolume) is vastgelegd, kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet opgenomen.

Om nadere eisen te kunnen opnemen, wordt in de toelichting een beschrijving gegeven van bijvoorbeeld de relevante te beschermen karakteristiek van een plangebied, de parkeersituatie, de cultuurhistorische waarden die beschermd kunnen worden door middel van andere eisen enz.

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouw mogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- Stedenbouwkundige aspecten;
- Landschappelijke en of ecologische aspecten;
- Milieukundige aspecten;
- Cultuurhistorische aspecten;
- Verkeersaspecten;
- Sociale veiligheid;
- De gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Stedenbouwkundige aspecten

In het gebied is het creëren van een afwisselend bebouwingsbeeld van groot belang, waarbij de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt gerespecteerd en nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast.

Specifiek ten aanzien van technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties op het dakvlak, kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de gebouwvolumes zo gaaf mogelijk tot hun recht te laten komen, mogen technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties, slechts als toegevoegde objecten of volumes op het dakvlak worden aangebracht, als deze duidelijk deel uitmaken van de architectonische expressie van het gebouw. Deze regel heeft betekenis met betrekking tot het uit beeld brengen van technische installaties en/of hun behuizing vanuit posities dichtbij of ver van het gebouw en/of vanuit hogere gebouwen.

Milieukundige aspecten

Vanuit specifieke milieuomstandigheden kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de locatie van toegangen of vluchtwegen bij gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect externe veiligheid maatregelen noodzakelijk zijn om de veiligheid van die gebouwen te waarborgen.

Maatregelen ten behoeve van een aanvaardbaar windklimaat

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het te verwachten windklimaat in het plangebied. Hieruit is gebleken dat er zonder maatregelen

Er zullen hoe dan ook verschillende maatregelen getroffen moeten worden. Mogelijke oplossingen ter verbetering van het windklimaat zijn:

- plaatsen van windremmende elementen (bijvoorbeeld bomen of groenvoorzieningen);
- oprichten van windschermen op verschillende plaatsten;
- realisatie van kappen.

Sociale veiligheid

Vanuit sociale veiligheid kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de situering van de gebouwen zelf of de toegangen tot deze gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect sociale veiligheid geen sociaal onveilige situaties of plekken ontstaan en zo veel mogelijk een veilig gevoel ontstaat voor de gebruikers van deze gebouwen en omliggende terreinen.

Verkeersaspecten;

De veilige afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen aan bebouwing. Hierbij zal het vooral gaan om maatregelen en eisen aan bebouwing voor het waarborgen overzichtelijke verkeerssituaties, de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van gebouwen. Maar ook kan het stellen van eisen aan de situering of het aantal parkeerplaatsen bij een woning, bedrijf, kantoor of voorziening van belang zijn als bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen op de openbare weg niet mogelijk of gewenst zijn.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen

Het is niet de bedoeling dat naastgelegen percelen en/of bouwwerken hinder ondervinden van de ontwikkelingen op hun buurperceel. Vaak is dit met kleine maatregelen goed te voorkomen. Te denken valt aan het stellen van nadere eisen aan de bouwhoogte of aan de situering van erfbebouwing.

7.4 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1 Begrippen

Deze regels spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

Artikel 2 Wijze van meten

Deze regels spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Vanwege de hoogbouw die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt in combinatie met de open ligging van het Amsterdam Rijnkanaal, dienen in het plangebied aanvullende maatregelen ter voorkoming van windhinder te kunnen worden genomen. Daarom zijn binnen deze bestemming ook voorzieningen ter voorkoming van windhinder toegestaan zoals windschermen en luifels en dergelijke.

Artikel 4 Horeca

Binnen de bestemming Horeca wordt beoogt een horecapaviljoen, in combinatie met wonen te realiseren, inclusief de daarbij behorende terrassen en openbare ruimte. Op de verbeelding is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van voornoemde functies mogen worden gerealiseerd. De maximaal te realiseren hoogten binnen het bouwvlak zijn eveneens op de verbeelding aangeduid. Het Deze bestemming wordt opgenomen voor de twee vrijstaande panden aan de Rooseveltlaan. De panden mogen wel bewoond worden op de verdieping.

Buiten het bebouwingsvlak kan door middel van een afwijking een uitbreiding van 60 m² worden gerealiseerd. Dit is echter alleen mogelijk indien is aangetoond dat involdoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. De hoogte van de eventuele uitbreiding bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de bestaande hoofdgebouwen op het perceel.

Indien horeca niet exploitabel blijkt is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' opgenomen. op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied heeft betrekking op verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen.

Daarnaast worden windafschermende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Wonen

De gronden met bestemming Wonen zijn bestemd voor de bestaande woningen en maximaal 250 gestapelde nieuwbouwwoningen. De woonfunctie kan al dan niet gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast. In de specifieke gebruiksregels worden eisen gesteld aan de omvang en typen bedrijfsactiviteiten van de beroepen of bedrijven aan huis en de bed & breakfast, waarmee

onevenredige overlast voor de omgeving moet worden voorkomen. Tot slot wordt binnen de bestemming met de aanduiding 'parkeren' ruimte geboden aan bij de bestemming behorende verkeers- parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen hoofdgebouwen ten behoeve van voornoemde functies mogen worden gerealiseerd. De maximaal te realiseren hoogten binnen het bouwvlak zijn eveneens op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Voor de appartementengebouwen kunnen die tevens bestaan uit collectieve bergingen c.q. fietsenstallingen. De maatvoering van ondergeschikte bebouwing is in de regels opgenomen. In de regels worden tevens eisen gesteld aan de maatvoering van de op te richten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen.

Nadere eisen

Omdat uit het wind onderzoek is gebleken dat het winkklimaat in het plangebied kan verslechteren door de woningbouw dienen ter voorkoming van windhinder, windremmende maatregelen te worden genomen in het plangebied en op gebouwniveau. Pas bij definitieve uitwerking van de plannen kan precies gekeken worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om een qua windhinder goed verblijfsklimaat te waarborgen. Een en ander zal te zijner tijd onderbouwd moeten worden met behulp van een nader windonderzoek.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is opgenomen ter veiligstelling en bescherming van de archeologische waarde en verwachtingen. Door de daarin opgenomen specifieke gebruiksbepaling waarin wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een handelen in strijd met het bestemmingsplan een strafbaar feit.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) primair bestemd voor de waterhuishouding en het in stand houden en het onderhoud van de waterkering. Hierbij moet gedacht worden aan onderhoudspaden en waterstaat technische voorzieningen ten behoeve van het regelen van de waterhuishouding.

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Het artikel neemt de functie over van de vervallen stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening over parkeren.

Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o."

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 8 lid a van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat lid b een bepaling die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone – industrie

Op het plangebied is een gebiedsaanduiding '12.1 geluidzone – industrie' vastgesteld. Op de verbeelding is deze geluidzone weergegeven met de gebiedsaanduiding '12.1 geluidzone – industrie'. Buiten het industrieterrein en buiten de gronden waar de geluidzone op ligt mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A);

12.2 Vrijwaringszone – vaarweg

Binnen deze regel is de aanduiding 'vrijwaringszone –vaarweg', geregeld. Het in de bouwregels onder deze aanduidingsregels opgenomen regime geldt aanvullend op de regels onder de hoofdbestemmingen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Met dit artikel wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geboden de in het plan opgenomen bestemmingen beperkt en onder voorwaarden te wijzigen. Tevens kan met deze wijzigingsregels een kinderdagverblijf mogelijk worden gemaakt, mits is aangetoond dat er geen sprake is van milieutechnische belemmeringen en/of nadelige gevolgen voor de omgeving.

Artikel 16 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 17 Slotregel

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

Prostitutie

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

7.5 Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

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

7.6 Lijst van horeca-inrichtingen

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

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

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

7.7 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college bij de handhaving van bestemmingsplannen, 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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

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

1.2 aanbouw:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 overkappingen.

1.6 bestaand bouwwerk:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

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

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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.

1.18 brutovloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.19 dak:

een boven beëindiging van een gebouw.

1.20 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve een extra woonlaag bij eengezinswoningen of ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandeling- en liftinstallaties bij hoogbouw.

1.21 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.22 gebouw:

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

1.23 gevoelige bestemmingen in verband met luchtkwaliteit

het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit verbiedt de bouw van bestemmingen waar kinderen, ouderen of zieken langdurig verblijven, binnen 300m. van rijkswegen en 50m. van provinciale wegen, als daar de normen voor luchtkwaliteit dreigen te worden overschreden. Het advies van de GG&GD Utrecht verruimt de landelijke richtlijn tot gemeentelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen/etmaal. Het bestemmingsplan Veemarkt volgt de GG&GD richtlijn, en interpreteert het landelijke besluit streng, en verbiedt gevoelige bestemmingen in beide zones.

1.24 groepsrisico

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval bij die risicobron waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.25 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.

1.26 hoogte--accent:

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

1.27 kap:

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

1.28 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.

1.29 Lijst van Bedrijven functiemenging

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

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.31 nutsvoorzieningen:

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

1.32 onderbouw:

een kelder of een souterrain.

1.33 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.

1.34 plan:

Het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5 met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.35 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.

1.36 voorgevel:

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

1.37 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. windafschermende voorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, alsmede voor windafschermende voorzieningen.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavestigingen tot en met categorie B, C, D1 en D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. wonen vanaf de tweede bouwlaag en hoger, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, terrassen, 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. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een berging of een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 50 m² per bouwperceel;

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 perceelafscheidings welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel;

- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwen buiten het bouwvlak is toegestaan, tot een maximum van 60 m²;
- b. de maximale hoogte van eventuele uitbreidingen bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van gebouwen als bedoelt in artikel 4.2.1;
- c. alle zijden van het gebouw worden aangemerkt als voorkant;
- d. bij het besluit omtrent het toepassen van deze afwijking dient het bepaalde in artikel 10.2 in acht te worden genomen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied', wijzigen naar 'Maatschappelijk' met in achtneming van de volgende regels:

- a. de regels van artikel 4.2 worden in acht genomen;
- b. de horecafunctie dient aantoonbaar permanent beëinigd te zijn.

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. nutsvoorzieningen;
- g. windafschermende voorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, 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. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, alsmede voor windafschermende voorzieningen.

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 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

Op of in de voor Wonen aangewezen gronden zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf en/of een bed & breakfast;
- b. water, waterberging;
- c. windafschermende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' parkeren.
- e. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing' uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een overbouwing, onder de volgende voorwaarden:
 1. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dient de bebouwing ten behoeve van de overbouwing, in de gevellijn te worden gebouwd;
 2. bebouwing ten behoeve van de overbouwing mag uitsluitend plaatsvinden vanaf de bovenkant van de 2e bouwlaag;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd als er op de verbeelding geen 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte' niet overschrijden.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken in de omvang zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht toegestaan, met dien verstande dat bij meergezinswoningen uitsluitend in pandige bergingen zijn toegestaan;
- b. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, voor zover de afwijkingen niet worden vergroot.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 meter.
- b. In afwijking van a. mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsen vóór de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter; de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidingsen mag niet hoger zijn dan 2 meter.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen, masten en windafschermende voorzieningen niet hoger zijn dan 6 meter.
- d. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van de regels onder a. en b. mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, voor zover de afwijkingen niet worden vergroot.

6.3 Specifieke bouwregel

- a. in afwijking van de regel in lid 6.2.1, onder c, mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw toegestaan – 1' een extra bouwlaag worden gerealiseerd en mag de maximale hoogte van 6 meter mag worden vergroot naar 9 meter, voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de dakopbouw beslaat de volledige bovenste laag van de woning;
 - de dakopbouw volgt de voorgevel;
 - als een er in de rij woningen al een dakopbouw is gerealiseerd, is de volgende dakopbouw gelijk aan de

- eerste opbouw van die rij;
- de dakopbouw van een hoekwoning wordt 'de hoek om' ontworpen;
- eindwoningen mogen in de zijgevel op de 'kop' ramen hebben;
- de dakopbouw gaat niet samen met woningsplitsing.
- b. in afwijking van de regel in lid 10.1, onder b, mogen balkons de bouwgrenzen of bestemmingsgrenzen overschrijden, als de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter en de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a voor het realiseren van uitpandige bergingen bij meergezinswoningen, met dien verstande dat:

- a. dergelijke voorzieningen uitsluitend op de binnenterreinen van de bouwblokken mogen worden gerealiseerd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke voorzieningen, exclusief de bergingen van eengezinswoningen, maximaal 350 m², per binnenterrein bedraagt;
- c. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;

6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de hoogte, de afmeting, vormgeving en de plaats van de bebouwing, bijgebouwen en dakopbouwen, en het treffen van voorzieningen ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie waarbij het met name gaat om maatregelen op gebouwniveau ter beperking van windhinder een en ander door aanvrager te onderbouwen met een rapport van een onafhankelijk adviesbureau;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 Specifieke gebruiksregels

6.6.1 Aantal woningen

In het plangebied mogen, ten opzichte van het bestaande woningaantal op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maximaal 390 woningen worden toegevoegd;

6.6.2 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 voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan 1/3 deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-gebonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 40 m², als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend.
- c. In het geval het aan-huis-verbonden-bedrijf bedrijfsactiviteiten betreft, mogen dit uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn 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 mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. in afwijking van a. mag, als de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf niet meer dan 60 m² zijn, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
- f. in afwijking van b. mag, als de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte niet meer dan 60 m² zijn.

6.6.3 Bed & breakfast

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

6.7 Afwijken van de gebruiksregels

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

artikel 6.6.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

8.1 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.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 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 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijden bouwgrens

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde 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.

10.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone – industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, buiten welke zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

12.2 Vrijwaringszone – vaarweg

12.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' zijn de gronden bestemd voor naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, een zone langs een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, waarin bij realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand, waarbij tevens geldt dat de gronden in het kader van de nautische belangen van de vaarweg vrij gehouden te worden van bebouwing en opslag.

12.2.2 Bouwregels

- a. Bouwen en opslag binnen deze aanduiding is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken die direct verband houden met toekomstige reconstructies of uitbreidingen aan de nabij gelegen vaarweg, of van bouwwerken die nodig zijn voor het creëren van een optimale nautische omgeving.
- b. Ongeacht de regel onder a en andere bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 12.2.2 voor de bouw van bouwwerken, niet zijnde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het vaarverkeer en nadat de vaarwegbeheerder is gehoord.

12.2.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Artikel 13 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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en is aangetoond dat voor de realisatie van het kinderdagverblijf geen milieutechnische belemmeringen zijn van de milieuaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en verkeerslawaaï.

Artikel 15 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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 Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5.

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. < 2.500 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	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, 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	-	DIENTSTVERLENING 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 buitenplannen 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	cafetaria 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.

