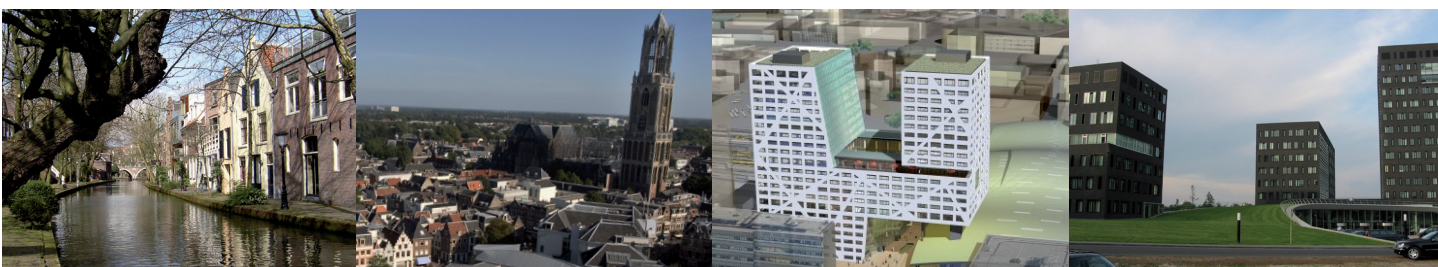


# Augustus 2011





# **Bestemmingsplan**

**Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening**

# Inhoudsopgave

|                    |                                        |           |
|--------------------|----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                             | 5         |
| 1.2                | Doelstelling                           | 5         |
| 1.3                | Ligging en begrenzing plangebied       | 5         |
| 1.4                | Vigerende plannen                      | 6         |
| 1.5                | Bestemmingsplanmethodiek               | 7         |
| 1.6                | Leeswijzer                             | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Relevante beleidskaders</b>         | <b>8</b>  |
| 2.1                | Rijksbeleid                            | 8         |
| 2.2                | Provinciaal en regionaal beleid        | 9         |
| 2.3                | Gemeentelijk beleid                    | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Bestaande situatie</b>              | <b>17</b> |
| 3.1                | Inleiding                              | 17        |
| 3.2                | Beschrijving van het plangebied        | 17        |
| 3.3                | Beschrijving van de bestaande functies | 19        |
| 3.4                | Verkeer en parkeren                    | 23        |
| 3.5                | Conclusie                              | 24        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                | <b>25</b> |
| 4.1                | Projectbeschrijving                    | 25        |
| 4.2                | Uitgangspunten toekomstvisie           | 25        |
| 4.3                | Scheiden van functies                  | 26        |
| 4.4                | Programma                              | 28        |
| 4.5                | Verkeer en openbare ruimte             | 36        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden</b>    | <b>38</b> |
| 5.1                | Inleiding                              | 38        |
| 5.2                | Bedrijven en milieuzonering            | 38        |
| 5.3                | Geluidhinder                           | 39        |
| 5.4                | Luchtkwaliteit                         | 40        |
| 5.5                | Externe veiligheid                     | 42        |
| 5.6                | Flora en fauna en natuurbescherming    | 43        |
| 5.7                | Waterhuishouding en riolering          | 44        |
| 5.8                | Bodem                                  | 46        |
| 5.9                | Duurzame ontwikkeling                  | 46        |
| 5.10               | Milieu-effectrapportage                | 47        |

|                    |                                                                     |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                              | <b>48</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid                                         | 48        |
| 6.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                    | 48        |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Juridische plantoelichting</b>                                   | <b>50</b> |
| 7.1                | Inleiding                                                           | 50        |
| 7.2                | Planvorm                                                            | 50        |
| 7.3                | Opbouw Regels                                                       | 50        |
| 7.4                | Artikelsgewijze toelichting                                         | 50        |
| 7.5                | Lijst van bedrijfsactiviteiten                                      | 61        |
| 7.6                | Lijst van horeca-inrichtingen                                       | 62        |
| 7.7                | Handhaving                                                          | 62        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                                     | <b>64</b> |
| Bijlage 1          | Bedrijveninventarisatie                                             | 66        |
| Bijlage 2          | Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) | 68        |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                            | <b>71</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                                                           | 71        |
| Artikel 2          | Wijze van meten                                                     | 78        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                            | <b>79</b> |
| Artikel 3          | Bedrijventerrein                                                    | 79        |
| Artikel 4          | Gemengd                                                             | 85        |
| Artikel 5          | Horeca                                                              | 86        |
| Artikel 6          | Verkeer – Verblijfsgebied                                           | 87        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                                              | <b>89</b> |
| Artikel 7          | Antidubbeltelbepaling                                               | 89        |
| Artikel 8          | Algemene bouwregels                                                 | 89        |
| Artikel 9          | Algemene gebruiksregels                                             | 89        |
| Artikel 10         | Algemene afwijkingsregels                                           | 90        |
| Artikel 11         | Algemene wijzigingsregels                                           | 90        |
| Artikel 12         | Werking wettelijke regelingen                                       | 90        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                     | <b>91</b> |
| Artikel 13         | Overgangsrecht                                                      | 91        |
| Artikel 14         | Slotregel                                                           | 91        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                                     | <b>92</b> |
| Bijlage 1          | Lijst van Bedrijfsactiviteiten                                      | 93        |
| Bijlage 2          | Lijst van Horeca-activiteiten                                       | 96        |

# Toelichting bestemmingsplan

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het bedrijventerrein Overvecht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (vastgesteld op 5 november 2009). Dit laatstgenoemde bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is een belangrijke bedrijvenlocatie in Utrecht. De laatste jaren heeft het bedrijventerrein aan aantrekkingskracht verloren ondanks kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte en door uitgifte van nieuwe kavels.

Gelet op de noodzaak om het gebied weer een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven te laten worden is tot een gezamenlijke aanpak besloten door de Gemeente Utrecht, de Ondernemersvereniging Overvecht en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland. De afspraken hebben geresulteerd in een gezamenlijke ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2009). Deze is tot stand gekomen in nauw overleg met ondernemers, eigenaren en vastgoedexperts uit de regio.

## 1.2 Doelstelling

Eén van de strategieën om te komen tot revitalisering is het geven van ruimere gebruiksmogelijkheden dan de huidige bestemming voor de bedrijven toelaat. Daarnaast zijn er concrete initiatieven die op dit moment in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar waar de gemeente in beginsel positief tegenover staat. De opgave is dan ook om te komen tot een flexibeler en ruimere regeling. In voorliggend bestemmingsplan zijn die ruimere mogelijkheden opgenomen.

Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich recentelijk 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

Het plangebied ligt in de noordwesthoek van de gemeente Utrecht (zie figuur 1). Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Floridadreef. Aan de zuidwestzijde vormt de Franciscusdreef de grens van het plangebied. De fietsstrook evenwijdig aan de Mississipidreef vormt zuidwestelijke begrenzing van het plangebied en tenslotte vormt de Manitobadreef de noordwestelijke begrenzing van het plangebied.





Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

## 1.4 Vigerende plannen

Binnen het gebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

| Bestemmingsplan                 | Vastgesteld door raad |
|---------------------------------|-----------------------|
| Bedrijventerrein Overvecht      | 25 november 2009      |
| Bestemmingsplan 'Arkansasdreef' | 29 juni 2010          |

### Bedrijventerrein Overvecht e.o.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. (2009) is in hoofdzaak de bestaande ruimtelijk en functionele structuur vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein in Overvecht, inclusief de landelijke strook rondom de Gageldijk. De gemeenteraad heeft dit plan op 5 november 2009 vastgesteld. Tegen onderdelen is beroep ingesteld bij de Raad van State waardoor het bestemmingsplan op die onderdelen (w.o. Nevadadreef 70, 72, 74 en 76 en Franciscusdreef 88) nog niet onherroepelijk is (augustus 2011).

#### *Bestemmingsregeling*

Het huidige bestemmingsplan staat in hoofdzaak relatief lichte milieubelastende bedrijvigheid toe. Dit is maximaal categorie 3.2 uit de bij het bestemmingsplan behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. De bijbehorende maximale afstandsnorm ten aanzien van gevoelige functies bedraagt 100m. Vier bedrijven uit categorie 4.1 zijn, bij uitzondering, op het bedrijventerrein toegestaan. Het gaat om twee kunststofverwerkende bedrijven zonder fenolharsen (sbi-code 252.1) (waarvan er één niet meer actief is) een producent van snacks (sbi-code 1589) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geur. Daarnaast betreft het een aanhangwagen- en opleggerfabriek (sbi-code 3420.2) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geluid.



Zogeheten grote 'lawaaimakers', bedrijven die vallen onder artikel 2.4 Inrichtingen en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer, zijn niet toegestaan. Ook bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan.

Door middel van een ontheffingsbevoegdheid (onder de Wabo: afwijkingsregels) in de regels is het op grond van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om af te wijken van de bedrijvenlijst door bedrijven in een categorie hoger toe te laten dan toegestaan. Dit op voorwaarde dat het nieuwe bedrijf, vanwege specifiek omstandigheden, qua aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de lagere categorie bedrijvigheid.

Het nieuwe bestemmingsplan laat in hoofdzaak geen andere functies dan bedrijfsfuncties toe. Wel zullen een aantal zones worden aangewezen waar een uitzondering wordt gemaakt op dit uitgangspunt door onder voorwaarden andere passende functies toe te laten.

### **Bestemmingsplan Arkansasdreef**

Op 29 juni 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan 'Arkansasdreef' ten behoeve van de realisatie van de Dutch Health Tec Academy (DHTA). De DHTA is gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand (functiewijziging) en is een initiatief van 14 organisaties die binnen deze nieuwe onderwijsinstelling samenwerken. Het plangebied omvat het perceel Arkansasdreef 17-23/ St. Laurensdreef 20-22 op het bedrijventerrein Overvecht.

## **1.5 Bestemmingsplanmethodiek**

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

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een op "beheer" gericht bestemmingsplan worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan deze gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.

## **1.6 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 uitvoeringsaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting op de planregels gegeven. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2      Relevante beleidskaders

## 2.1      Rijksbeleid

### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is in januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. Inhoudelijk heeft de nota het adagium: 'decentraal wat decentraal kan, centraal wat centraal moet'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking is.

### *Bundeling*

Centraal staat het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Gemeente Utrecht maakt deel uit van het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland: 'Randstad Holland'. Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel te versterken. Binnen het nationaal stedelijke netwerk Randstad Holland zijn drie economische kerngebieden gelegen: de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht. Belangrijke bestaande kwaliteiten van het economisch kerngebied Utrecht, die behouden en versterkt moeten worden, zijn:

- Regio Utrecht als centraal knooppunt van infrastructuur;
- Regio Utrecht als broedplaats van kennis en talent;
- Regio Utrecht als belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening en maatschappelijke organisaties.

### *Verdichting*

De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie.

### *PDV/ GDV*

De Nota Ruimte geeft het primaat met betrekking tot PDV/ GDV aan de provincie en de Wet Gemeentelijke Regelingen. Wel hebben gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte regeling in een bestemmingsplan ten behoeve van PDV en /of GDV op te nemen.

### *Begrippen*

Met PDV worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen, keukens, badkamers en sanitair. Bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (>1500 m<sup>2</sup>) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.

De VROM raad pleit in haar visie op werklandschappen van de toekomst voor functiemenging, zowel op nieuwe als op bestaande te herstructureren terreinen. Door vast te houden aan een ruimtelijke scheiding van functies op bedrijventerreinen worden, volgens de VROM raad, kansen gemist op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Juist de combinatie met andere functies biedt kansen voor ontwikkeling en herstructurering van gebieden tot duurzame en levendige werklandschappen. Vooral binnen het stedelijk gebied biedt functiemenging kansen. Laat herstructurering van een woonwijk en een werkgebied gelijk opgaan. Met een grotere functiemenging wordt tevens ingespeeld op de huidige ontwikkeling van zorgboulevards, entertainmentcentra en sportcomplexen. Mits in overeenstemming met de voorkeuren van de belanghebbende bedrijven en bewoners, kunnen functies van dergelijke complexen goed gemengd worden met andere functies als wonen en groen ( VROM Raad, rapport Werklandschappen 2006). De Taskforce Herstructurering, onder leiding van Noordanus, pleit in haar rapport Kansen voor Kwaliteit (2008) voor onder andere versterkte inspanning op herstructurering van bestaande bedrijventerreinen door middel van economische stadsvernieuwing, waarbij herprofilering (functieverruiming) een middel is voor waardevermeerdering en daarmee financiering van de revitalisering. Ook pleit de taskforce voor een grotere rol voor private partijen bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

### **Structuurvisie Randstad 2040**

Het ministerie van VROM heeft in samenwerking met bestuurders van de Randstad een structuurvisie 'Randstad 2040' opgesteld. Het kabinet heeft de structuurvisie op 5 september 2008 vastgesteld met een 'horizon' tot 2040.

De ambitie is om de Randstad tot een duurzame en concurrerende Europese topregio te ontwikkelen. Het kabinet maakt ruimtelijke keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad vanuit vier leidende principes:

Principe 1: leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

Principe 2: kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking tussen groen, blauw en rood

Principe 3: wat internationaal sterk is, sterker maken

Principe 4: krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid

#### *'Revival' van de stad*

Principe 4 omvat het verstedelijkingsbeleid. Het kabinet kiest bovenal voor een kwaliteitsstrategie. Daarbij hoort een verdichtingsstrategie voor wonen, werken en voorzieningen. Koppeling van verstedelijking en bereikbaarheid op regionaal niveau biedt kansen voor opschaling van de woningmarkt en arbeidsmarkt en kansen om agglomeratievoordelen beter te benutten.

### **Conclusie Rijksbeleid**

Het uitgangspunt in het hierboven aangehaalde rijksbeleid is de 'bundeling', 'verdichting' en 'transformatie' van bestaande functies. De toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' en het voorliggende bestemmingsplan sluiten goed aan bij recente beleidsontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030**

De essentie van de regionale Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk-economisch ontwikkeling.

### *Werklocaties*

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015–2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

### *Voorwaarden*

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen onder meer te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- Indien het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- Daarnaast is een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen;
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m<sup>2</sup> recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.

### **Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie**

De Regionale Economische Ontwikkelingsstrategie van Bestuursregio Utrecht (BRU) draagt bij aan de regionale samenwerking en profilering van de stadsregio Utrecht op het gebied van economische ontwikkeling.

De ontwikkeling van het BRU richt zich op:

- Een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van verdere congestie door toenemende mobiliteit, met vanuit de REOS specifieke aandacht voor de bereikbaarheid van werklocaties;
- In samenwerking met andere partijen uitvoeren van stimulerende acties gericht op:
  - a. versterking en profilering van enkele speerpunten van de Utrechtse kenniseconomie;
  - b. betere afstemming van de vele acties gericht op de onderkant van de arbeidsmarkt;
  - c. aanvullende mogelijkheden om toerisme en leisure te bevorderen door coördinatie van diverse activiteiten;
  - d. het faciliteren van veranderingen op de arbeidsmarkt (pendelrelaties, nieuwe woon/werk-concepten);
- Bevordering van de economische belangen van de regio Utrecht in overleggen met Rijk, provincie en gemeenten en het aantrekken van extra financiële middelen van Rijk/EU en private partijen, via gerichte, strategische interventies.

- De regio ziet het als zijn taak om te zorgen voor voldoende aanbod van werklocaties door een Regionaal Platform Werklocaties op te richten dat inzet op afstemming in de ontwikkeling van kantorenlocaties, herstructurering, nieuwe terrein tijdig beschikbaar krijgen, terreinen beoordelen vanuit diverse typen gebruikers en regionaal vestigingsbeleid voor grootschalige voorzieningen. Sturing op kwaliteit staat daarbij hoog in het vaandel. Verder gaat de regio op zoek naar creatieve oplossingen om belangrijke clusters van werkgelegenheid bereikbaar te houden. Tot slot gaat Bestuur Regio Utrecht een aantal initiatieven ondersteunen waarbij andere organisaties het voortouw hebben.

### **Conclusie regionaal beleid**

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan om de bestaande functies op het bedrijventerrein waar mogelijk te verruimen en te verbreden past in het regionaal beleid. Zo gaat de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 uit van verdichting en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast is een doel van de Regionale Economische Ontwikkelingsstrategie om te voorzien in een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit. Beide doelen zijn onder voorwaarden verenigbaar.

### **Structuurvisie provincie Utrecht (Streekplan)**

Op 23 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van deze beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005–2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Met de Beleidslijn wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat. Het Streekplan Utrecht is van rechtswege omgezet in een structuurvisie en blijft onverminderd gelden.

De provincie geeft in het structuurplan aan dat het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel is ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Ook de contrastwerking tussen stad en land dient versterkt te worden. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

Het stadsgewest Utrecht is het zwaartepunt van de verstedelijking en economie in de provincie. Dat wil zeggen dat de provincie nieuwe opgaven voor wonen en werken vooral hier wil realiseren. Utrecht heeft bij deze opgave, als centrale stad in het stadsgewest, de belangrijkste taak om door verdichting, herstructurering en transformatie, binnenstedelijke capaciteit voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen en tegelijkertijd een kwaliteitssprong te realiseren.

Het structuurplan geeft daarnaast met name richting aan de nadere invulling van het gebied buiten de rode contouren, het landelijk gebied.

Op de kaart van het structuurplan is het plangebied aangeduid als 'Bedrijventerrein'.

## **Economisch beleidsplan 2007–2011**

Het provinciaal economisch beleid is verwoord in het Economisch beleidsplan 2007–2011 'Krachten benutten! Krachten bundelen!'. De centrale doelstelling van het provinciaal economisch beleid is de ontwikkeling van een economie die de Utrechtse bevolking in staat stelt om op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde wijze te voorzien in haar behoeften. De provincie kiest derhalve voor selectieve groei: faciliteren van het bestaande bedrijfsleven in Utrecht en groei in nieuwe bedrijvigheid zoeken, met name in de bedrijfssectoren die passen bij de Utrechtse bevolking en bij de ruimtelijke kenmerken van Utrecht.

Voor de komende jaren heeft de provincie een viertal ambities geformuleerd:

### Ambitie 1:

Bevorderen van de ontwikkeling van een kennisintensieve en creatieve economie door kennis en creativiteit meer te benutten, en door innovatie bij bedrijven te stimuleren. Hiermee beoogt de provincie een duurzame economische ontwikkeling.

### Ambitie 2:

Verder verbeteren van de kwaliteit van het vestigingsmilieu en voldoende diversiteit aanbieden die aansluit op de diverse wensen van bedrijven.

### Ambitie 3:

Nieuwe bedrijven aantrekken en bestaande bedrijven binden die passen bij het economisch profiel van de provincie Utrecht. De meest kansrijke sectoren zijn de gaming, de zakelijke dienstverlening, het zakelijk toerisme, en de medische sector en life sciences.

### Ambitie 4:

Betere afstemming tussen onderwijs en de regionale arbeidsmarkt en een betere benutting van het arbeidspotentieel in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

De komende jaren wil de provincie nieuwe activiteiten opstarten. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in vier hoofdthema's die aansluiten bij de ambities:

- vernieuwen met kennis en creativiteit;
- ruimtelijk Economisch Beleid;
- meer en anders ondernemen;
- arbeidsmarktbeleid.

## **Conclusie provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid geeft in het provinciale economisch beleidsplan de ambitie weer om de kwaliteit van het vestigingsmilieu te verbeteren en voldoende diversiteit aan te bieden die aansluit op de diverse wensen van bedrijven. Met functiemenging kan aan de doelstellingen uit het Economisch beleidsplan tegemoet worden gekomen.

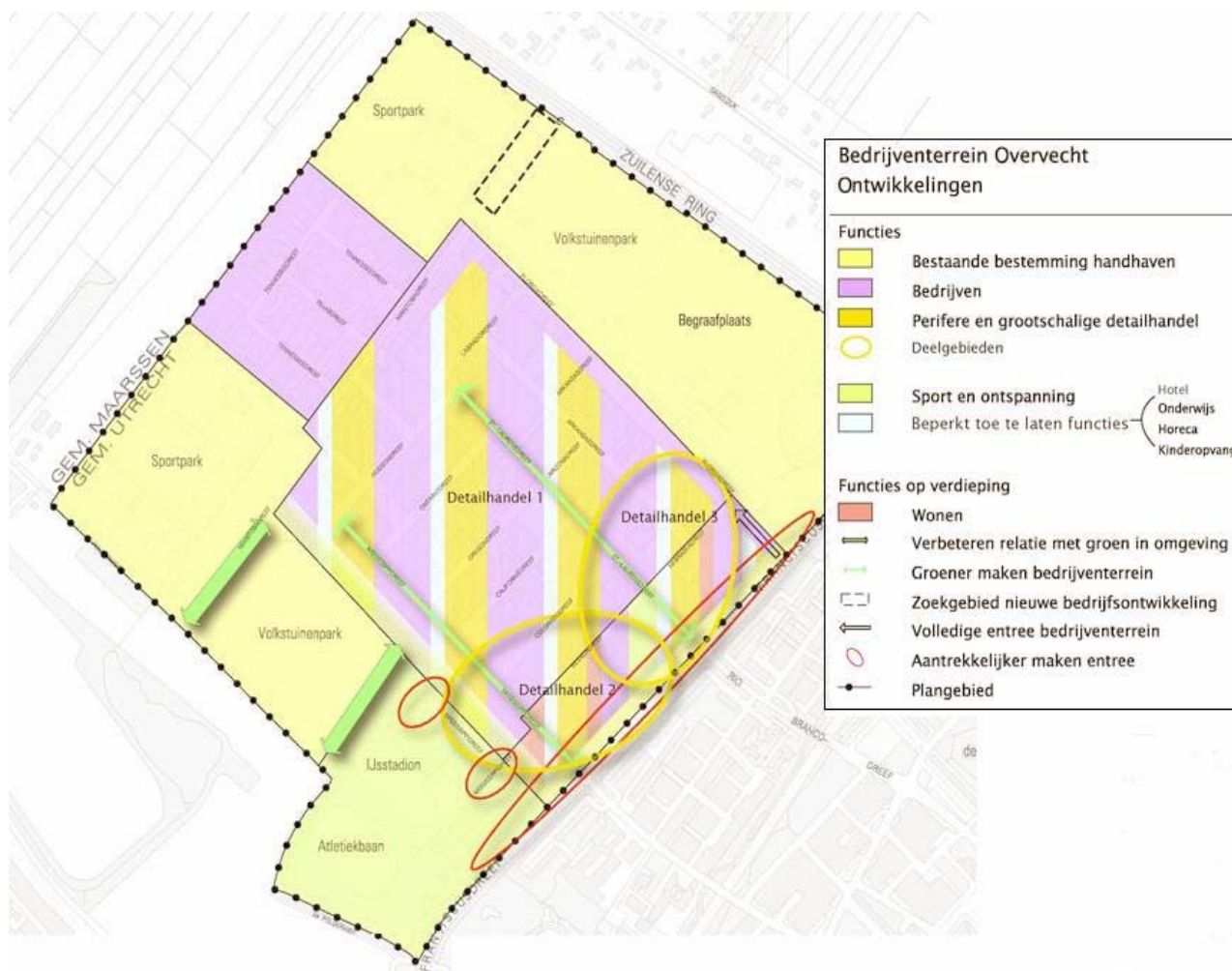
## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'

In 2009 is de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' (29-09-09) tot stand gekomen als basis voor toekomstige investeringen.

De samenwerkende partijen hebben voor het bedrijventerrein het volgende gewenste eindresultaat geformuleerd: 'In 2020 is Bedrijventerrein Overvecht een toekomstbestendig modern gemengd bedrijventerrein, dat een inspirerende omgeving biedt voor werken, leren en mogelijk andere functies. Indien versterkend voor de economische kracht van het gebied, worden nieuwe functies zoals onderwijs, wonen en sport & ontspanning aan de hoofdfunctie werken toegevoegd. In een goede dosering en passend binnen een compleet concept. Via functiemenging wordt Bedrijventerrein Overvecht een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht'.

De doelstelling uit de ruimtelijke visie zijn vertaald in onderstaande kaartbeeld.



Figuur 2.1: Ruimtelijke visie Bedrijventerrein Overvecht

In bijbehorende verklaring bij de kaart is aangegeven dat de kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. Het gaat dan om het in beperkte mate toe laten van functies als perifere detailhandel, sport en ontspanning, wonen, hotel, onderwijs, horeca en kinderopvang.



Met het vaststellen van deze visie is een visie op maat beschikbaar voor het gebied. Op onderdelen wordt hiermee – gemotiveerd en onder voorwaarden – afgeweken van bestaand beleid (Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen 2006–2020, Detailhandelsnota Boodschap aan winkels, Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen gemeente Utrecht).

#### **Hotelnota en beleid 2010–2020 'A Room with a view'**

De ambities op het vlak van hotelontwikkeling zijn de afgelopen 10 jaar niet waargemaakt. Vooral omdat plannen die in de pijplijn zaten, zijn vertraagd (o.a. stationsgebied, Leidsche Rijn) en er beperkt ruimte is gegeven aan alternatieve plannen. De beperkte toename van het aantal hotelkamers heeft de afgelopen 10 jaar geen gelijke tred gehouden met de groei van de (zakelijke) dienstverlening, de toeristische bestedingen en de versterking van het cultuur- en evenementenaanbod in Utrecht.

De komende 10 jaar voorzien experts een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%–5% per jaar. Gezien de groei van de stad, de ambities op toeristisch en cultureel vlak en het huidige tekort aan kamers op piekmomenten, gaat Utrecht uit van 5% groei. Dat betekent dat er tot 2020 marktruimte is om 1000 kamers toe te voegen aan het huidige bestand van 1400 kamers. Die groei wil de gemeente faciliteren. De gemeente stelt zich flexibeler op bij locatiekeuzes. Bij herziening van bestemmingsplannen wordt waar mogelijk een afwijkmogelijkheid opgenomen voor hotelontwikkeling. Hotelontwikkeling wordt bij voorbaat beperkt vastgelegd op specifieke locaties.

#### **Strategisch kader functiemenging en kleinschalige bedrijfshuisvesting**

Het college van B&W heeft 23 mei 2000 het strategisch kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. De gemeente ziet bedrijfshuisvesting primair als een zaak van de markt, maar wil de ontwikkeling ervan waar mogelijk ondersteunen. Dit doet zij onder meer door het verbeteren en vergroten van het aanbod van kleine bedrijfsruimten en kavels. Verder draagt de gemeente Utrecht in bepaalde gevallen middels subsidies bij aan de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen voor specifieke doelgroepen die niet in voldoende mate door de markt bediend worden. In de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien door bestaande kantoorruimte te handhaven, door in stedenbouwkundige programma's meer kleinschalige kantoren op te nemen, door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen en door realisatie van vrijstaande kantoorpanden voor meerdere gebruikers. In de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door het aanbieden van zelfstandige units in bedrijventclusters of verzamelgebouwen.

### **Nota Parkeernormen 2004**

De Nota Parkeernormen 2004 is een uitwerking van het gemeentelijke parkeerbeleid. Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, bij voorkeur ondergronds. De normen zijn niet exact vastgelegd, maar zijn gedefinieerd binnen een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In uitzonderingsgevallen kunnen afwijkingen boven de bandbreedte op hun merites worden beoordeeld. Indien er een afwijking is onder de minimale norm, omdat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein onmogelijk is, wordt nagegaan of extra parkeerruimte in de openbare ruimte gecreëerd kan worden. Als de parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden aangelegd, dient de aanvrager zorg te dragen voor alternatieve parkeergelegenheid.

### **Nota partiële herijking parkeernormen Utrecht**

In 2008 is besloten om de parkeernormen te herijken om de belangen van openbare ruimte en leefbaarheid, van stedelijke ontwikkeling en het gebruik van gebouwde voorzieningen beter met elkaar in balans te brengen en om de regelgeving te verminderen. Het gewenste effect is dat vertragingen in de bouw verminderen en er meer en beter rekening kan worden gehouden met bestaande praktijksituaties.

Op hoofdlijnen zijn er drie soorten aanpassingen doorgevoerd:

- versoepeling van de parkeernormen voor horeca, voor kinderopvang/basisscholen, voor kleinere projecten en voor kantoren op voormalige B-locaties;
- betere definities van woningcategorieën;
- aanpassing van de gebiedsindeling in de bestaande stad.

### **Geluidnota Utrecht**

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

De nota is een direct gevolg van de wijziging van de Wet geluidshinder en is tevens een voortvloeisel van de doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2003–2008. In de nota zijn de gemeentelijke bevoegdheden conform de Wet geluidshinder uitgewerkt. Daarbij is een aantal beleidsregels van het vigerend (o.a. provinciaal) beleid overgenomen en is een aantal beleidsregels versoepeld en vereenvoudigd.

### **Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 'Lucht voor ambitie'**

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 goedgekeurd. Schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Dat zijn de doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU). Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

### **Woonvisie 2009–2019: Wonen in een sterke stad (2009)**

De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende tien jaar. Hierin worden de prioriteiten benoemd die de gemeente stelt om om te gaan met de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt. Naast verruiming van het aanbod door nieuwbouw in Leidsche Rijn en Rijnenburg, wil de gemeente ook de kwaliteit van de woningen in de bestaande stad verbeteren. Binnenstedelijke vernieuwing biedt veel kansen voor een groter woningaanbod dat tegelijkertijd van een hogere kwaliteit is.

Een van de speerpunten is binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit en kwantiteit: zoveel mogelijk verminderen van de druk op de woningmarkt en het bevorderen van doorstroming.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de bestaande bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein te behouden maar anderzijds functies – waar mogelijk – te verruimen en te verbreden. Deze doelstelling van functiemening past in het gemeentelijk beleid. Op gemeentelijk niveau is het kader voor deze transformatie op maat neergelegd in de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'.

## Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

### 3.1 Inleiding

Bedrijventerrein Overvecht is een belangrijke bedrijvenlocatie van de stad Utrecht. Het gebied heeft een omvang van 44 hectare. Verder zijn er ruim 300 ondernemers gevestigd en werken er ruim 4.000 werknemers in het gebied. Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is door de jaren heen verouderd.

### 3.2 Beschrijving van het plangebied

#### 3.2.1 Stedenbouwkundige structuur

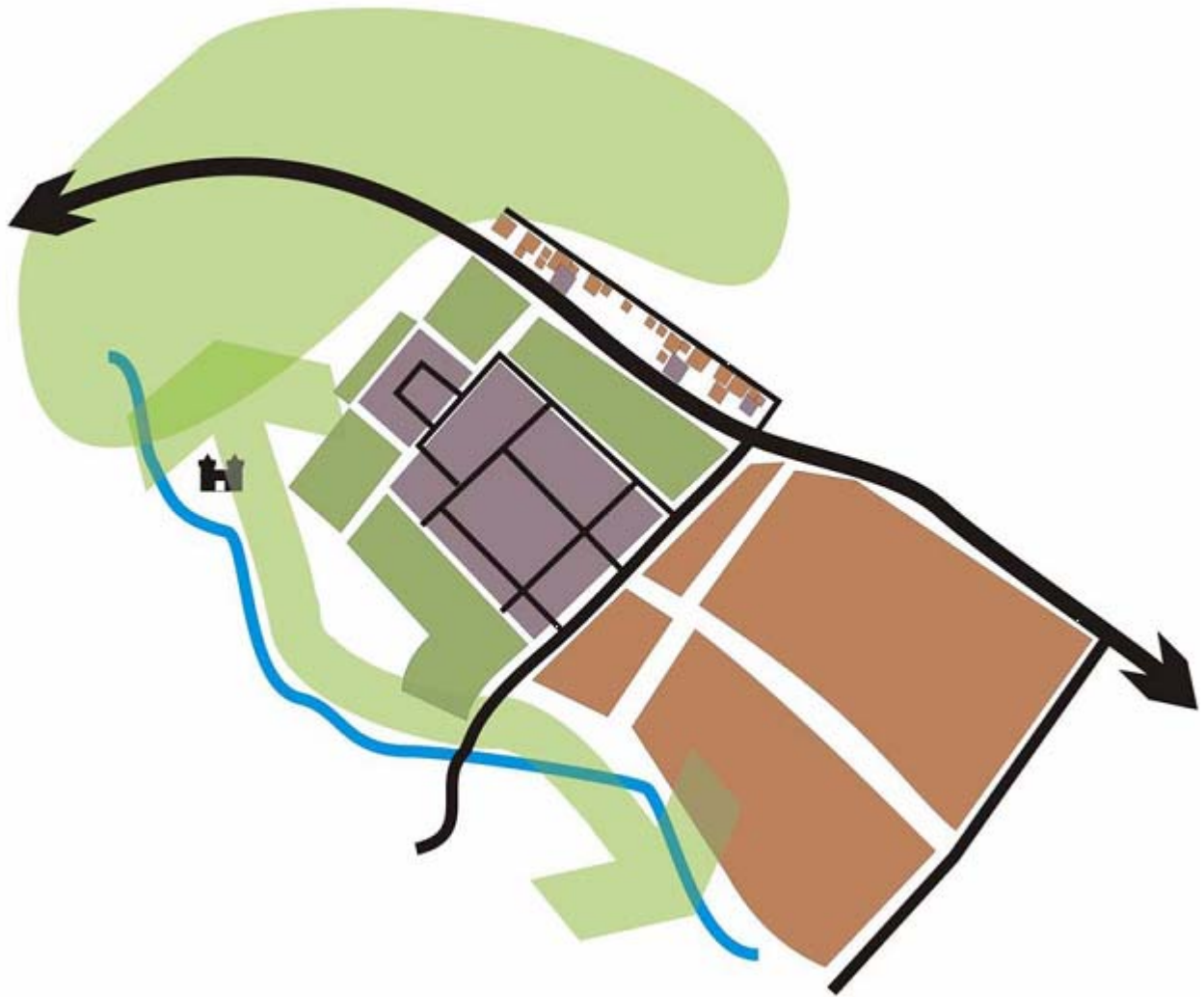
Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Overvecht. Overvecht is ontwikkeld in de geest van de CIAM-gedachte (Congrès Internationaux pour l'Architecture Moderne). Belangrijke uitgangspunten bij de opbouw van deze wijk zijn onder meer geweest:

- het duidelijk scheiden van hoofdfuncties in de ruimte zoals wonen, werken en recreëren;
- het plaatsen van de bouwblokken en de wegenstructuur onder een hoek van 45° op de noord-zuidlijn in verband met een optimale bezonning;
- het vestigen van stedelijke voorzieningen langs de hoofdontsluitingswegen.

Deze groene buffer bestaat uit een crematorium, een begraafplaats, een sportcomplex met onder meer een kunstisbaan en atletiekbaan, sportparken en twee volkstuincomplexen. Het crematorium en het sportcomplex De Vechtse Banen zijn aan de Franciscusdreef gesitueerd. De Franciscusdreef is een onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Overvecht. Vanuit de Franciscusdreef wordt het bedrijventerrein ook ontsloten.

#### 3.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Volledig in de geest van het idee van functiescheiding, zijn het bedrijventerrein en het sportpark bij de ontwikkeling als twee onafhankelijke structuren van elkaar opgezet. Er bestaat geen onderlinge relatie, het bedrijventerrein wordt door een dichte groenstructuur van bomen en struiken visueel en functioneel afgeschermd van het sportpark. Ook de verkeersstructuur is gescheiden.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundige opzet Bedrijventerrein Overvecht

Het sportpark wordt vanaf de Franciscusdreef via de Floridadreef en Manitobadreef ontsloten. Het bedrijventerrein wordt vanaf de Franciscusdreef op twee plekken ontsloten: de St. Laurensdreef en de Mississippi dreef. De 2e Polderweg, een historische landweg, vormt een secundaire verbinding met het omringende buitengebied. Op enkele plaatsen zijn er langzaamverkeersverbindingen tussen het buitengebied en het bedrijventerrein.

#### *Opzet bedrijventerrein*

Het bedrijventerrein heeft een orthogonale opzet van hoofdwegen en ontsluitingswegen. Het terrein is oorspronkelijk in zichzelf besloten en heeft twee verkeersaansluitingen op de Franciscusdreef.

Met de uitbreiding en de aansluiting van de rest van het bedrijventerrein op de Manitobadreef en Floridadreef heeft het een betere relatie met het omliggende gebied gekregen. Ook heeft het, praktisch gezien, via de Floridadreef een derde ontsluiting op de Franciscusdreef gekregen. De verkavelingsrichting bouwt voort op de verkavelingsrichting van de woonwijken.

Overvecht-Zuid en -Noord en is niet gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke sloten en wegenpatroon. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen op het bedrijventerrein zijn in de loop der jaren onderhevig aan verval geweest. De kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen heeft een grote invloed op de uitstraling van het bedrijventerrein. Naast een commerciële invloed, heeft deze uitstraling ook invloed op het gevoel van veiligheid van mensen en is dus belangrijk. In 1999 is door Arcadis een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot revitalisering van de wijk. In 1999–2001 is in en na goed overleg met ondernemersvereniging Overvecht (OVO) een revitaliseringsproject gerealiseerd. De riolering is vernieuwd teneinde wateroverlast tegen te gaan, terwijl door nieuwe bestrating, groenvoorzieningen, extra parkeerplaatsen en afkoppeling hemelwaterafvoeren van de riolering, een kwaliteitsslag in de openbare ruimte is gemaakt.

Ook zijn bij de realisering van de uitbreiding uitgebreide randvoorwaarden gedefinieerd en is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de kwaliteit te waarborgen.

### *Gezicht*

De structuur en de opbouw van het bedrijventerrein is helder en functioneel. Het gemis van een eigen "gezicht" alsmede het introverte karakter van het bedrijventerrein, werden voor de uitbreiding als een bezwaar gezien. Met de uitbreiding en de aansluiting op de ontsluiting van de stedelijke groenzone heeft het terrein wat dat betreft een positieve ontwikkeling ondergaan.

### *Openbare ruimte en veiligheid*

De Franciscusdreef, een deel van de Manitobadreef en de Floridadreef zijn ruim opgezette lanen met daarlangs waterpartijen. Langs de Franciscusdreef en het deel van de Manitobadreef bij de sportvoorzieningen wordt de weg begeleid door volgroeide bomen. De ontsluiting van de stedelijke groenzone vindt voor een groot deel plaats via deze dreven. Door de aard van deze zone, waarin functies zijn gevestigd die ook 's avonds en in het weekend worden bezocht, is de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte hier extra belangrijk. Het bedrijventerrein is dan relatief verlaten en met name in het donker is een goede verlichting belangrijk in verband met de sociale veiligheid. Ook een heldere, open en goed onderhouden openbare ruimte draagt bij aan de veiligheid.

### *Veroudering gebied*

Hoewel de herstructurering in de jaren 1999–2001 van de openbare ruimte en de uitgifte van nieuwe kavels in 2003 een kwaliteitsimpuls aan het gebied hebben gegeven, is dit onvoldoende gebleken om het verlies van aantrekkingskracht van het bedrijventerrein voor het bedrijfsleven te stoppen. Dit uit zich in een toenemende leegstand van het vastgoed en de hiermee gepaard gaande verslechtering van de uitstraling van het gebied. Hiermee dreigt achteruitgang van het gebied en staat het vestigingsklimaat van bedrijventerrein Overvecht onder druk.

## **3.3 Beschrijving van de bestaande functies**

### **Bedrijven**

Het grootste deel van het plangebied is ingericht als bedrijventerrein. Binnen het plangebied komt een verscheidenheid aan bedrijven voor. Wat opvalt is een aanzienlijk aandeel autodealers, garagebedrijven en hieraan gerelateerde bedrijven binnen het plangebied, hoewel een groot aantal merkdealers de afgelopen jaren verhuisd zijn met name naar bedrijventerrein de Wetering-Noord. Behalve de autobedrijven, is er ook een aanzienlijk aantal bedrijven met een groothandelsfunctie en is er een aantal productie- en bouwbedrijven.

Een beperkt aantal bedrijven heeft uitsluitend een kantoor of daaraan verwante functie, zoals een rechtskundig adviesbureau, een advocatenkantoor, bedrijven voor werving en selectie van personeel, reclamebureaus en medische laboratoria. Mede in relatie tot het aanzienlijke sportcluster dat rondom het bedrijventerrein gevestigd is, heeft het bedrijventerrein het thema Mobiliteit en Beweging meegekregen binnen de profilering van bedrijventerreinen in Utrecht.

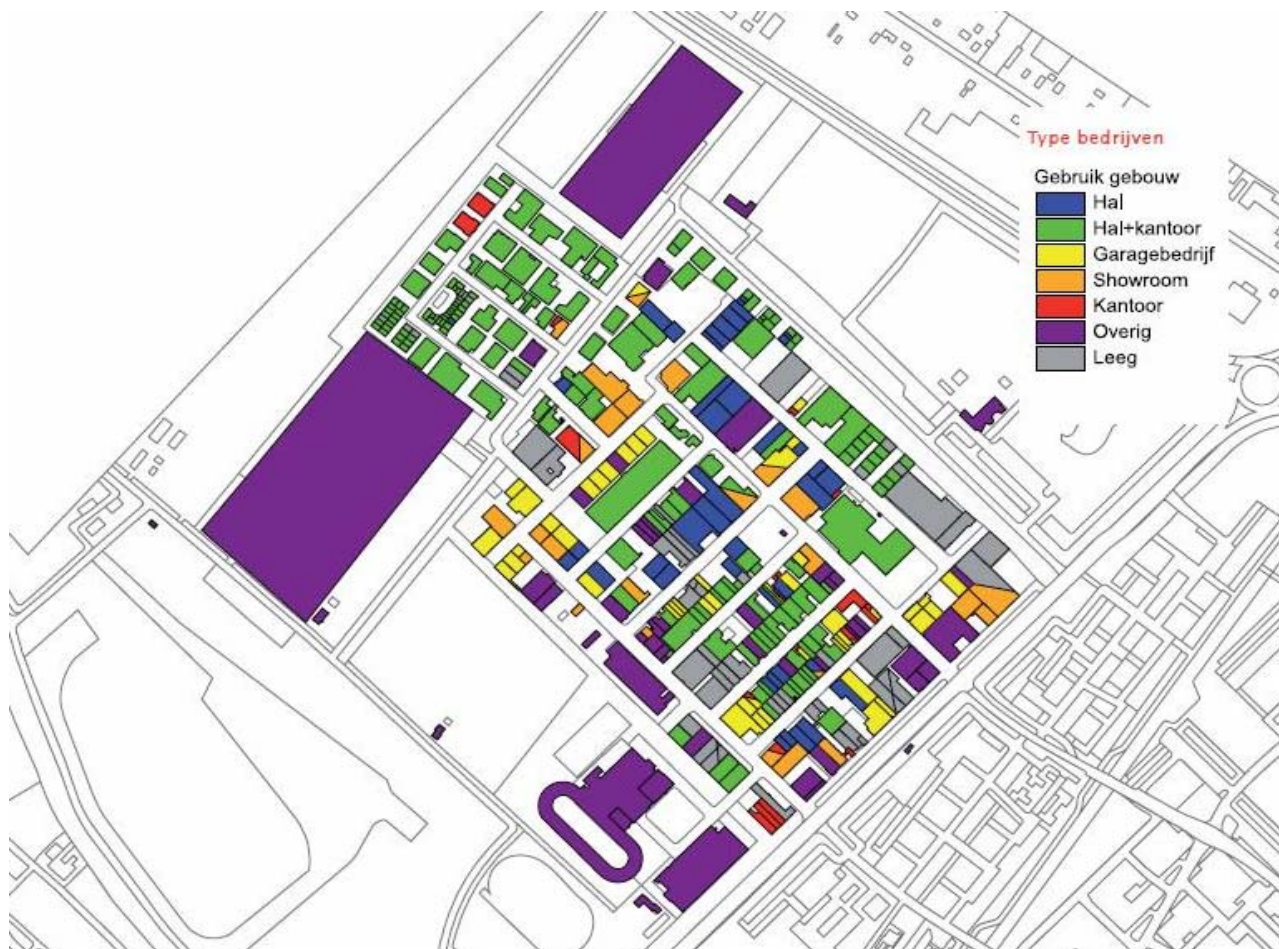
Enkele jaren geleden is het bedrijventerrein uitgebreid met circa 7 ha op een gedeelte van het sportpark Overvecht. Dit gedeelte is buiten het plangebied gehouden omdat in dat gedeelte geen wijziging is voorzien in de bestaande planologische regeling. Deze uitbreiding is met name bedoeld voor op het bedrijventerrein Overvecht gevestigde bedrijven die willen verplaatsen, voor bedrijven in het gebied Gageldijk / Herenweg binnen de gemeente Maarssen die moeten worden verplaatst, voor bedrijven uit stadsvernieuwingsgebieden en voor saneringen in het buitengebied. Ter plaatse van deze uitbreiding zijn ook meerdere bedrijfsverzamelgebouwen/zelfstandige bedrijfsunits in één bedrijfsgebouw gerealiseerd. De uitgifte van bedrijfspercelen in dit uitbreidingsgebied is snel verlopen.

#### *Deelgebieden*

Het meest westelijke deel van het bedrijventerrein heeft een redelijk homogeen beeld, zowel ruimtelijk als functioneel. Hier staan met name vrijstaande bedrijfshallen. Het gebied tussen de Floridadreef en de Sint Laurensdreef bestaat uit grotere kavels met verschillende functies. Onlangs is hier een bouwplan voor een school gerealiseerd. Het middengebied bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven met veel kleine zelfstandige garagebedrijfjes. De strook langs de Franciscusdreef heeft een gemengd karakter, met deels consument gerichte functies zoals bouwmarkt, supermarkt en autodealer en deels meer besloten bedrijven.

#### *Soort panden*

Op het terrein staan behoorlijk wat panden leeg. Leegstand is met name te vinden in het oudste gedeelte van het bedrijventerrein (dus niet het meest westelijke gedeelte). Belangrijkste plekken waar leegstand is zijn de strook langs de Franciscusdreef en de onbebouwde kavels langs de Floridadreef. Het betreft veelal leegstaande showroompanden door het vertrek van een groot aantal autodealers uit het gebied. In het middengebied gaat het om een aantal verspreid liggende panden. Het terrein kent een zeer hoge bebouwingsdichtheid. Dit is een kwaliteit. Er zijn relatief weinig braakliggende stukken. Op plekken waar buitenopslag plaatsvindt (met name auto's) wordt de bebouwing onderbroken.



Figuur 3.2 Type bedrijven

### Floridadreef

De Floridadreef is ontwikkeld als een nieuwe voorkant en aanvullende ontsluiting voor het bestaande bedrijventerrein. De zone wordt gezien als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en het naastliggende landschap. De Floridadreef maakt onderdeel uit van een (fiets)route vanaf de woonwijk Overvecht richting de achterliggende sportvelden. Om een prettige route te creëren, wordt gezocht naar bedrijven met een representatieve uitstraling die zoveel mogelijk bijdragen aan de sociale veiligheid van het gebied.

### Detailhandel

Op het bedrijventerrein Overvecht bevinden zich enkele detailhandelvestigingen. Meest in het oog springend zijn Super de Boer en Karwei, naast elkaar gelegen en direct zichtbaar vanaf de Franciscusdreef. Daarnaast bevindt zich iets verder langs de Franciscusdreef een handel in woningtextiel.

De supermarkt is de enige supermarkt op een perifere locatie in Utrecht. Het betreft hier een detailhandelsvestiging die oorspronkelijk behoorde tot de categorieën: cash- en carrybedrijven,

discount-houses en consumentenmarkten. Ten tijde van de vestiging van het oorspronkelijke bedrijf in een bestaand bedrijfsgebouw, waren er geen wettelijke middelen dit detailhandelsgebruik te verbieden.

Karwei heeft een omvang van ongeveer 1.450 m<sup>2</sup> vvo. Voor een bouwmarkt is dat niet groot. Het gemiddelde oppervlak van een bouwmarkt in Nederland vertoont een stijgende lijn en ligt op 2.610 m<sup>2</sup> (HBD, Branches in detail, 2002). De bouwmarkt heeft een lokaal verzorgende functie. Deze past daarmee binnen het gemeentelijke beleid.



### **Tapijthandel**

De tapijthandel valt onder de woninginrichtingbranche. Grootschalige aanbieders in dit segment worden in Utrecht vooral geconcentreerd op de meubelboulevard Kanaleneiland. De vestiging aan de Franciscusdreef maakt deel uit van een formule die reeds een vestiging op de meubelboulevard heeft. Verplaatsing van deze winkel naar de meubelboulevard ligt daarom niet voor de hand.

### **Autoboulevard**

Op het bedrijventerrein bevindt zich een ruime sortering aan bedrijven die auto's verkopen en/of onderhouden. Als tegenhanger van de term woonboulevard werd hiervoor in Utrecht het begrip autoboulevard gehanteerd. Echter, met het vertrek van een groot aantal merkdealers naar met name bedrijventerrein de Wetering-Noord is niet meer echt sprake van een Autoboulevard. Deze aanduiding dekt niet meer de lading van het type bedrijven dat er zit en de toekomstige richting van het gebied. Het gebied zal zich meer profileren op het thema Mobiliteit en Beweging en in het verlengde hiervan gezondheid.

### **Horeca**

Op het bedrijventerrein is geen horeca aanwezig, met uitzondering van twee snackbars aan de Sint Laurensdreef en de Mississippiidreef.

### **Wonen**

Het plangebied heeft maar een beperkte functie voor het wonen. In het gebied ten zuidwesten van de Zuilense Ring wordt nauwelijks gewoond. Op het bedrijventerrein beschikken slechts enkele bedrijven over een bedrijfswoning. In het algemeen kunnen bedrijfswoningen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de nabijheid van woningen. In verband daarmee is het in beginsel niet wenselijk dat verspreid over het bedrijventerrein woningen voorkomen.

### **Sport en recreatie**

Rondom het plangebied zijn belangrijke functies voor sport en recreatie. Aan de zuidkant van het plangebied liggen enkele grootschalige sport- en recreatievoorzieningen in de vorm van de kunstijsbaan en kunstijshal, atletiekbanen en het sportcentrum Cannons, die voor de wijde omgeving van betekenis zijn. Bij de ijsbaan zijn ook tennisbanen en een fitness & healthclub aanwezig.

Een tenniscomplex ligt ook aan de Manitobadreef, nabij de 2e Polderweg. Dit complex sluit aan op een voetbalveldencomplex met drie velden en een oefenveld, eveneens aan de Manitobareef. Een tweede complex voor de veldsport ligt op de hoek van de Manitobadreef met de Floridadreef. Hier liggen drie voetbalvelden, een voormalig honkbalveld, enkele tennisbanen en een handbalveld.

### **Onderwijs**

Op de percelen Arkansasdreef 17-23/ St. Laurensdreef 20-22 is de Dutch Health Tec Academy (DHTA) gevestigd. De DHTA is gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand (functiewijziging) en is een initiatief van 14 organisaties die binnen deze nieuwe onderwijsinstelling samenwerken en gericht zijn op vakmanschap in medisch technische beroepen.

Aan de bestaande bedrijfsfunctie van het gebouw is de functie onderwijs toegevoegd. In een deel van de begane grond is een autobedrijf aanwezig. De nieuwe functie is een opleidingscentrum ten behoeve van gezondheidstechniek. In het gebouw worden vakopleidingen en cursussen gegeven voor beroepen onder meer als opticien, tand- en orthopedisch technicus en technische oogheelkundig assistent. Naast deze opleidingen wordt het gebouw ook gebruikt voor het aantrekken van nieuwe vakopleidingen, een loopbaancentrum, een expertisecentrum, een uitvindershuis en een ondernemershuis. Ook is een kennis- en opleidingscentrum in het gebouw gevestigd.

### **Gebouw**

Het gebouw is qua oppervlakte en hoogte ongewijzigd met de afmetingen van 83 bij 58 meter en een maximaal toegestane hoogte van 13 meter. Het gebouw is geschikt gemaakt voor het geven van onderwijs (leslokalen), maar ook voor ondersteunende voorzieningen (administratie/ kantoorruimten, vergaderzalen), centrale voorzieningen (entree, restaurant, gangen, trappen, liften, toiletten) en praktijkruimten voor studenten.

### **Parkeren**

In de ruimte tussen het gebouw en het naastgelegen gebouw aan de noordzijde zijn 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het overige vindt parkeren plaats op het nabijgelegen openbare parkeerterrein aan de overkant van de St. Laurensdreef.

### **Omliggende bedrijven**

De school is een gevoelige bestemming en ligt binnen de milieuzones van een aantal omliggende bedrijven. De feitelijke milieubelasting van de school vanwege deze bedrijven is onderzocht, en getoetst aan de Wet Milieubeheer. Geluidbelasting bleek het knelpunt, maar met enige maatregelen voldoet de belasting aan de norm (50dB(A)). Om toekomstige milieuhinder of gevaar voor de school tegen te gaan, is in het bestemmingsplan vervolgens bepaald dat zich in een zone van 30 meter rondom de bestemmingsgrenzen van de school uitsluitend bedrijven mogen vestigen in de categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In de zone tussen 30 en 50 meter zijn ten hoogste categorie 3.2-bedrijven toegestaan.

## **3.4 Verkeer en parkeren**

### **Externe en interne ontsluitingsstructuur**

Het plangebied ligt ten noordwesten van de Franciscusdreef die een belangrijke gebiedsontsluitende functie heeft voor het noordwestelijk deel van de stad. Vanaf deze gebiedsontsluitende weg wordt het bedrijventerrein ontsloten. In noordelijke richting geeft de Franciscusdreef aansluiting op het noordelijke deel van de "Ring Utrecht" (NRU) waarvan de Zuilense Ring en de Karl Marxdreef onderdeel uitmaken. In zuidelijke richting sluit de Franciscusdreef aan op de J.M. de Muinck Keizerlaan richting Zuilen. De huidige ontsluitingsstructuur zal de komende jaren gehandhaafd blijven en geen grootschalige infrastructurele wijzigingen ondergaan. Gestudeerd wordt op het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen en een dynamisch verkeersmanagement op de Zuilense Ring. Eventueel kan op de lange termijn sprake zijn van reconstructie van het Gandhiplein.

De interne ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein Overvecht wordt gevormd door een lusvormige hoofdontsluitingsstructuur met radiale tussenverbindingen. De lus wordt gevormd door de Mississippiidreef, Hudsonreef en Sint Laurensdreef. Het noordelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein in de rand worden ontsloten door de Floridadreef en Manitobadreef. De Mississippiidreef, de Sint Laurensdreef en de Floridadreef sluiten aan op de gebiedsontsluitende Franciscusdreef. De eerste twee kruisingen zijn voorzien van een verkeersregelininstallatie (VRI).

### **Openbaar vervoer**

Het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten in de vorm van busdiensten met de stad Utrecht en aangrenzende gemeenten. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich haltes, waardoor de afstand tot die haltes in sommige gevallen kan oplopen tot circa 800 m. De ontsluiting per openbaar vervoer kan redelijk worden genoemd.

### **Langzaam verkeer**

Voor het gebied van het bestemmingsplan zijn de volgende wegen als hoofdfietsroute aangewezen, te weten:

- fietspad ten zuidwesten van de Mississippidreef tussen Franciscusdreef en Manitobadreef;
- Floridadreef;
- Franciscusdreef;
- Manitobadreef.

Ter hoogte van de kruispunten met verkeersregelininstallaties (VRI's) kunnen de wegen beveiligd worden overgestoken door fietsverkeer. Het netwerk van fietsroutes en fietspaden zal verder worden uitgebreid binnen het zogenoemde Sernet en verder worden verbeterd. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

### **Voetgangers**

Langs de wegen in het gebied zijn voorzieningen voor voetgangers. Het oversteken van de Franciscusdreef is geregeld door verkeerslichten. Een uitzondering hierop is het kruispunt Franciscusdreef– Floridadreef. De situatie voor voetgangers zal waar mogelijk verder verbeterd worden. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

### **Parkeren**

Het bedrijventerrein kent geen betaald parkeren. Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, wordt vooral gebruikgemaakt van de parkeergelegenheid op de openbare weg of de centrale parkeerterreinen die binnen het bedrijvengebied aanwezig zijn. Wel is betaald parkeren ingesteld bij de grootschalige sportvoorzieningen in het zuidelijk deel van het plangebied. De sportvoorzieningen aan de zuidrand van het bedrijventerrein (ijsbaan, atletiekbaan en Cannons) beschikken over grootschalige parkeervoorzieningen op eigen terrein, waaronder een recent gerealiseerde parkeergarage voor de ijsbaan (Vechtse Banen). Het CBR en David Loyd beschikken beide over een eigen terrein dat alleen selectief toegankelijk is.

## **3.5 Conclusie**

De huidige ruimtelijke structuur vormt de basis voor het bestemmingsplan. Wat de planvorm betreft krijgt het bestemmingsplan de vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin deze structuur wordt vastgelegd.

Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is een belangrijke bedrijvenlocatie in Utrecht. De laatste jaren heeft het bedrijventerrein aan aantrekkingskracht verloren ondanks kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte en door uitgifte van nieuwe kavels. Op het bedrijventerrein zijn veel verschillende functies gevestigd en is weinig zware bedrijvigheid gevestigd. Daardoor leent het bedrijventerrein zich voor een verbreding en verruiming van sommige functies in bepaalde gebieden om het gebied aantrekkelijker te maken.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet direct juridisch mogelijk gemaakt worden.

In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

### 4.1 Projectbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan (eerste herziening) is een uitwerking van de toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht', die in december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijkste uitgangspunt van de visie is dat functieverruiming meer levendigheid zal brengen op het bedrijventerrein en zal leiden tot economische revitalisering van het gebied. In de visie is een globale weergave gegeven van het toestaan van nieuwe functies op het terrein. In het voorliggende bestemmingsplan is deze functieverruiming nader ruimtelijk uitgewerkt en juridisch vertaald.

### 4.2 Uitgangspunten toekomstvisie

Zoals in de toekomstvisie aangegeven wordt Bedrijventerrein Overvecht door middel van functiemenging een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht. Aangezien het vigerende bestemmingsplan deze functies niet toelaat is een aanpassing van het bestemmingsplan door verruiming van de bestemmingsmogelijkheden in het gebied gewenst. Het gaat dan in het bijzonder om de entree en de toegangswegen. Hierdoor ontstaat de noodzakelijke levendigheid op het bedrijventerrein. Dit zal niet alleen gunstig zijn voor de entreegebieden, maar ook een duidelijke doorwerking laten zien naar het direct hieraan grenzende middengebied. Dit gebied zal door een grotere toestroom aan bezoekers meer potentiële klanten trekken. Daarnaast zorgen de nieuwe functies voor een nieuwe dynamiek in het gebied waardoor ook het middengebied aantrekkelijker wordt voor (toeleverende) bedrijven. Op deze wijze moet de combinatie van bestemmingsverruiming en een beperkt aantal ruimtelijke ingrepen in de entree en de toegangswegen van het bedrijventerrein een katalysator zijn voor een nieuwe economische impuls voor het gehele bedrijventerrein. Door daarnaast in te zetten op sociale binding en handhaving wordt deze economische impuls een structurele structuurversterking voor bedrijventerrein Overvecht, aldus de beschrijving in de visie.

De kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. Het gaat dan om het in beperkte mate toe laten van functies als (perifere) detailhandel, sport en ontspanning, wonen, hotel, onderwijs, horeca en kinderopvang.

## 4.3 Scheiden van functies

### Huidige opzet bedrijventerrein

De wens om nieuwe functies te regelen in een bestemmingsplan heeft een aantal consequenties met ruimtelijke impact. Bij 'ruimtelijke ordening' gaat het om de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten geordend en de verschillende belangen afgewogen. Bij een goede belangenafweging dient altijd duidelijk te zijn waar welke functie gewenst is en waarom die functie juist daar nodig is. Het resultaat hiervan dient te voldoen aan het vereisten van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.1. lid 1 Wro).

Van de gewenste functies uit de ruimtelijke visie nemen de 'gevoelige' functies, zoals het wonen en onderwijs, een bijzondere plaats in. Dit is vanwege het feit dat deze functies de meeste bescherming genieten ten opzichte van overige functies, zoals 'sport' en 'detailhandel'.

### Goede ruimtelijke ordening

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' komt tot uiting in het voorkomen van onderlinge hinder door het scheiden van verschillende functies. In het bijzonder 'gevoelige' functies (wonen, lesfuncties en in minder mate kinderopvang en hotel.) en bedrijven uit de zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en meer).. Tussen dit type bedrijvigheid en 'gevoelige' functies gelden indicatieve afstandsnormen ten aanzien van geluid, geur, stof en externe veiligheid. Zo worden gevoelige functies beschermd tegen bijvoorbeeld te hoge geluidbelasting. Aan de andere kant geeft die afstand bedrijven de nodige milieuruimte, bijvoorbeeld om tot een bepaald nivo te produceren.

De afstandsnormen zijn gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Opzet en werkwijze hiervan zijn breed geaccepteerd in Nederland en bevestigd door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Voor risico houden we vast aan de richtafstand voor een gemengd gebied.

| milieucategorie | Richtafstand rustige woonwijk<br>(in meters) | Richtafstand gemengd gebied |
|-----------------|----------------------------------------------|-----------------------------|
| 1               | 10                                           | 0                           |
| 2               | 30                                           | 10                          |
| 3.1             | 50                                           | 30                          |
| 3.2             | 100                                          | 50                          |
| 4.1             | 200                                          | 100                         |
| 4.2             | 300                                          | 200                         |
| 5.1             | 500                                          | 300                         |
| 5.2             | 700                                          | 500                         |
| 5.3             | 1.000                                        | 700                         |
| 6               | 1.500                                        | 1.000                       |

Tabel 4.1: Afstandsnormen VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefmilieu te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden volledig 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

### Milieucategorieën

Op het bedrijventerrein komen hoofdzakelijk bedrijven voor met een lichte milieucategorie. Drie bedrijven uit categorie 4.1 zijn, bij uitzondering, afzonderlijk bestemd op het bedrijventerrein (bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving). Het gaat om een kunststofverwerkende bedrijven zonder fenolharsen (sbi-code 252.1) aan de Arkansasdreef 24 (inmiddels niet meer actief) en een producent van snacks (sbi-code 1589) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geur. Daarnaast betreft het een aanhangwagen- en opleggerfabriek aan de Coloradodreef (sbi-code 3420.2) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geluid.

Hieronder is een indicatief beeld opgenomen van de huidige feitelijke situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat het slechts een momentopname (april 2010) is en dat niet alle maatbestemde bedrijven in de categorie 4.1 hierin zijn opgenomen.



Figuur 4.1 Milieucategorie gevestigde bedrijven

Eén van de strategieën om te komen tot revitalisering is het geven van ruimere gebruiksmogelijkheden dan de huidige bestemming voor de bedrijven toelaat. Het gaat daarbij onder meer om het mogelijk maken van 'gevoelige' functies.

Door incidenteel 'gevoelige' functies door het gehele plangebied toe te laten zou de opzet van het bestemmingsplan teveel verlaten worden. Ten eerste brengen gevoelige functies belemmeringen met zich mee voor omliggende bedrijven. Uitbreiding is niet meer zonder meer mogelijk. Daarnaast kunnen, zoals hierboven aangegeven, er – in bepaalde gevallen – niet zomaar nieuwe bedrijven in dezelfde milieucategorie voor terug kunnen komen.



In het bestemmingsplan zijn dan ook zones aangegeven waarbinnen gevoelige functies mogelijk gemaakt kunnen worden. Op deze manier worden gevoelige functies daar gesitueerd waar ze wenselijk zijn en kunnen bijdragen aan de levendigheid. Tevens blijft er ruimte op het bedrijventerrein voor (uitbreiding van) categorie 3.2 bedrijven en hebben reeds gevestigde bedrijven zekerheid over toekomstige milieumogelijkheden.

Aangezien economische verlevendiging van het bedrijventerrein het belangrijkste doel is voor het toevoegen van deze functies, is het belangrijk dat deze functies bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte grenzen. Andere overwegingen betreffen: zichtbaarheid, parkeren en bereikbaarheid. Langs de randen van het bedrijventerrein liggen bovendien de beste kansen voor een prettig verblijfklimaat door de nabijheid van openbaar groen. Zogenaemde 'gevoelige' functies kunnen dan ook gefaciliteerd worden langs de Franciscusdreef, de Floridadreef, beide zijden van de Mississippiidreef en rondom het centrale parkeerplein aan de St. Laurensdreef. Deze bestemmingen zijn in deze zones mogelijk gemaakt door middel van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden, waarbij het eventuele planschaderisico wordt gedragen door de private initiatiefnemer en een afweging per concreet initiatief kan plaatsvinden.

## 4.4 Programma

De in de visie beoogde functiemenging is nader uitgewerkt, waarbij als hoofdpopzet geldt:

- Voor de strook langs Franciscusdreef wordt een ruime functiemenging voorzien met naast bedrijven en perifere detailhandel ook ruimte voor sport en ontspanning, horeca (waaronder een hotel), wonen en onderwijs;
- Het gebied tussen Manitobadreef, Floridadreef, Nevadadreef en de fietsstrook evenwijdig aan de Mississippiidreef krijgt beperktere mogelijkheden voor functiemenging in daarvoor aangewezen zones.

Uitgangspunt blijft hierbij echter dat het gebied primair een bedrijventerrein blijft. Het toevoegen van functies is hieraan ondergeschikt en dient versterkend te werken aan de gewenste economische levendigheid in het gebied.

De vastgestelde toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' geeft zeer globaal een overzicht van de gewenste functiemenging. Uitgangspunten van de toekomstvisie zijn enerzijds optimale flexibiliteit en anderzijds behoud van (groei)mogelijkheden voor gevestigde bedrijven. Bij de nadere uitwerking van de toekomstvisie in het voorliggende bestemmingsplan bleken beide uitgangspunten op het gebied van de zogeheten 'gevoelige functies' (zoals kinderopvang en onderwijs) strijdig te zijn. Hiertoe is besloten om deze gevoelige functies in speciale zones toe te staan, waarbij ze enerzijds zo min mogelijk belemmerend werken op gevestigde bedrijven en anderzijds een optimale bijdrage kunnen leveren aan de gewenste levendigheid op het bedrijventerrein. Voor het bestemmingsplan heeft dat geresulteerd in het toelaten van de volgende functies.

### Wonen

De toevoeging van een woonfunctie komt met name voort uit de wens meer levendigheid op het terrein te brengen. Dit mede om toekomstige overlast situaties te voorkomen en voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven te behouden. Wonen blijft echter een ondergeschikte functie, het terrein blijft een werkgebied.

Naast levendigheid biedt het toevoegen van wonen de mogelijkheid om te zorgen voor meer volume van de bebouwing. Bij het toepassen van dubbelruimtegebruik ontstaat meer potentie voor herontwikkeling. In de ruimtelijke visie is de strook langs de Franciscusdreef aangewezen als mogelijk locatie voor wonen.

Het toevoegen van wonen in bestaande bebouwing zal slechts zeer gering van toepassing zijn, aangezien de bestaande bebouwing niet of nauwelijks geschikt is voor woningen. Het realiseren van woningen betekent dus een grote ruimtelijke ingreep en een forse investering in het gebied.

Het is van belang dat deze ingreep op een duurzame wijze wordt uitgevoerd, waarbij een goede organisatie ontstaat op de kavel (van onder andere toegangen en parkeren) en zo mogelijk een flexibel gebouw waar zowel woon- als werkfuncties een plek kunnen hebben. Zo blijven functiewijzigingen in de toekomst mogelijk.

Het realiseren van wonen op een bedrijventerrein is een relatief nieuw fenomeen. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn en er weinig referenties zijn van wonen in combinatie met bedrijven is het niet wenselijk om de mogelijkheden op voorhand in te perken. Er is dan ook getracht om zoveel mogelijk vrij te laten en alleen datgene vast te leggen dat nodig is. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Het wonen draagt bij aan de levendigheid;
- er ontstaat een aantrekkelijke woonkwaliteit en een prettige leefomgeving;
- het gebied blijft een werkgebied;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden.

Er worden geen doelgroepen voor de woningen vastgelegd. In eerste instantie wordt gedacht aan de volgende doelgroepen:

- woonwerkwoningen (bijvoorbeeld ateliers);
- studentenwoningen (studentenwoningen zijn denkbaar in combinatie met de Dutch Health Tec Academy);
- starterswoningen.

In principe kan in de strook (50 meter diep) grenzend aan de Franciscusdreef woningbouw plaatsvinden. De begane grond dient hierbij wel een werkfunctie te behouden. Aangezien verlevendiging van het bedrijventerrein het belangrijkste doel is, is het belangrijk dat nieuwe woonbebouwing aan de openbare ruimte grenst. De Franciscusdreef krijgt daarmee meer levendigheid en wordt een echte stadsstraat, waarbij meer ruimte wordt geboden aan de voetganger en minder ruimte is voor zaken als bevoorrading.

Op dit moment zijn de kavels vrijwel geheel volgebouwd, waarbij parkeren in het openbaar gebied plaatsvindt (en in mindere mate op de eigen kavel). Het toevoegen van woningen betekent dat de kavels anders ingericht moeten worden, waarbij o.a. nagedacht moet worden over bevoorrading, entrees, parkeerruimte en de buitenruimte van woningen. Om dit op een goede manier op te lossen biedt de aanpak van meerdere kavels in één keer waarschijnlijk de meeste mogelijkheden. Voor de realisatie van woningbouw is een reorganisatie van de kavel nodig. Hierbij gelden de volgende eisen en wensen.

Eisen:

- Woonbebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn. Waar een kavel aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte (hoeken), dient de bebouwing aan twee zijden in de voorgevelrooilijn te staan.
- de entree van de woningen bevindt zich aan de Franciscusdreef.
- levendige plint langs de Franciscusdreef, dus functies in de plint die mensen aantrekken. Zo min mogelijk blinde muren.
- de begane grond heeft een minimale hoogte van 4 meter.
- woningen dienen te voldoen aan milieueisen.
- voldoen aan parkeernorm.
- maximaal één inrit per kavel.
- begane grond dient een bedrijfsfunctie te houden.



## **Kinderopvang**

Het realiseren van kinderopvang op het bedrijventerrein komt voort uit de wens het bedrijventerrein te verlevendigen en een voorziening te bieden voor de werknemers op het terrein en in de omgeving. Ook is er vraag naar deze functie vanuit de markt. Het realiseren van kinderopvang is waarschijnlijk in veel gevallen mogelijk in de bestaande bebouwing. Wel dient er voor de kinderopvang een buitenruimte gerealiseerd te worden, die zal in veel gevallen niet direct voorhanden zijn.

Kinderopvang is een functie die je niet direct verwacht op een bedrijventerrein. Anderzijds past de functie goed op een bedrijventerrein omdat het geen "stille" functie is en er op het bedrijventerrein veel mensen werken die kinderopvang nodig hebben. Omdat het hier gaat om kleine kinderen is het belangrijk om hierbij zeer zorgvuldig om te gaan met de veiligheidseisen. In de visie is geen afbakening aangegeven voor het gebied waar kinderopvang mogelijk is.

Bij het zoeken naar een geschikte plek voor kinderopvang zijn er (naast de milieueisen) twee zaken van belang. De locatie dient een goede bereikbaarheid te hebben voor het halen en brengen van kinderen en de locatie dient een prettig verblijfsklimaat te hebben. Dit laatste aspect zal op het bedrijventerrein met name te vinden zijn aan de randen van het gebied, waar de bebouwing grenst aan het groen en goed bereikbare delen van het terrein (Floridadreef, Mississippi-dreef en het plein aan de St. Laurensdreef). Met name de strook aan de zuidzijde van de Mississippi-dreef leent zich voor kinderopvang. Hier kan een relatie worden gelegd tussen bedrijven en het groen en er kan een aantrekkelijke groene buitenruimte worden gerealiseerd voor de kinderen.

Eisen:

- Kinderopvang grenst aan de voorgevelrooilijn;
- buitenruimte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. De buitenruimte bevindt zich achter de voorgevelrooilijn, behalve als over het gehele bouwblok een voortuin wordt gerealiseerd;
- er dient te worden voldaan aan strenge milieueisen. Een kinderdagverblijf is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening ('goede ruimtelijke ordening') wordt door de gemeente wel geadviseerd om de geluidsbelasting te toetsen als ware het een geluidgevoelige functie. Om toekomstige milieuhinder te voorkomen, moet de maximaal toegestane milieucategorie rond de vestiging worden aangepast: binnen 30 meter mogen slechts bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1 gevestigd zijn, binnen 10 meter slechts bedrijven met maximaal milieucategorie 2. Vanwege de luchtkwaliteit is vestiging in eerstelijnsbebouwing en (bij vrijstaande bebouwing) binnen 50 meter van een drukke weg zoals de Franciscusdreef (> 10.000 mv./etmaal) is niet gewenst;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaargebied nog parkeerruimte is;
- een veilige parkeersituatie voor het halen en brengen van kinderen.

## **Hotel**

De vraag om een hotel te kunnen vestigen op het terrein komt voort uit de wens om het gebied te verlevendigen. Een hotel brengt mensen van buiten naar het terrein en kan in combinatie met horeca een aantrekkingspunt worden op het terrein. Een hotel op het bedrijventerrein moet het hebben van de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid. Gezien de functie zal niet meer dan één hotel wenselijk zijn. De realisatie van een hotel zal gepaard gaan met sloop-nieuwbouw aangezien de bestaande bebouwing zich niet leent voor een volwaardig hotel. Net als bij het toevoegen van wonen zal dus sprake zijn van een ingrijpende aanpassing van de kavel. Het is belangrijk dat dit op zodanige wijze gebeurt dat dit bijdraagt aan de opwaardering van het gehele terrein.

Naast deze stedenbouwkundige opwaardering is ook de bereikbaarheid van een hotel van groot belang. Om die reden is een hotelfunctie denkbaar aan de Franciscusdreef of Mississippidreef. De parkeerbehoefte dient bij voorkeur in een gebouwde voorziening te worden opgelost.

**Uitgangspunten:**

- Het hotel wordt zodanig gesitueerd dat het bijdraagt aan de opwaardering van het terrein;
- het hotel draagt bij aan de levendigheid;
- prettig verblijfsklimaat;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden.

**Eisen:**

- Maximaal 1 locatie voor een hotel in het plangebied (inclusief de Vechtsebanen);
- indien het hotel wordt gerealiseerd aan de Franciscusdreef dan gelden dezelfde voorwaarden als voor wonen.
- de bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- het hotel heeft op de begane grond een transparante uitstraling;
- de functies die ook voor niet-hotelgasten zijn dienen op de begane grond te worden gerealiseerd, met een directe relatie met de openbare ruimte;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

## **Onderwijs**

Onderwijs is een functie die goed past bij het bedrijventerrein. Het biedt mogelijkheden voor wisselwerking tussen het onderwijs en de bedrijven, door bijvoorbeeld een combinatie van werken en leren. Bij het vestigen van een onderwijsfunctie dient dan ook te worden bekeken of het onderwijs aansluit op de functies op het bedrijventerrein. Onlangs is de Dutch HealthTec Academy gevestigd op het terrein, dit is een vakopleiding voor gezondheidstechniek. Realisatie van onderwijs zal in veel gevallen in de bestaande bebouwing kunnen plaatsvinden, waarbij wel aandacht dient te zijn voor specifieke aspecten van onderwijs zoals een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen en buitenruimte. Een onderwijsfunctie is denkbaar aan de Floridadreef, Mississippidreef, het plein aan de St. Laurensdreef en in principe aan de Franciscusdreef. De buitenruimte wordt bij voorkeur zodanig gesitueerd dat dit een relatie en uitstraling heeft op de openbare ruimte.

**Uitgangspunten:**

- Het onderwijs draagt bij aan de levendigheid;
- het onderwijs heeft een functionele relatie met het bedrijventerrein;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden. Onderwijs is een geluidgevoelige bestemming en een gevoelige bestemming vwb. luchtkwaliteit. Vestiging in eerstelijnsbebouwing en (bij vrijstaande bebouwing) binnen 50m. van een drukke weg zoals de Franciscusdreef (> 10.000 mv./etmaal) is in beginsel niet gewenst.

Eisen:

- de bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- buitenruimte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. De buitenruimte bevindt zich achter de voorgevelrooilijn, behalve als over het gehele bouwblok een voortuin wordt gerealiseerd;
- de onderwijsinstelling heeft op de begane grond een transparante uitstraling;
- functies die ook voor niet-leerlingen zijn dienen op de begane grond te worden gerealiseerd, met een directe relatie met de openbare ruimte;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is. Dit geldt ook voor fietsparkeren.

### **Detailhandel**

Detailhandel past onder voorwaarden goed op het bedrijventerrein en draagt bij aan de levendigheid. Het gaat daarbij om winkels die vanwege hun aard en/of omvang over het algemeen niet passen in de winkelcentra. Zoals perifere, volumineuze detailhandel (pdv) of woonwinkels groter dan 1.000m<sup>2</sup> wvo (= 1.350 m<sup>2</sup> bvo). De eerste categorie wordt in de economische visie overal toegestaan op het bedrijventerrein. Voor de tweede categorie wordt in de visie een zone aangewezen voor grootschalige detailhandel in de woonsfeer, met een maximum omvang van 25.000m<sup>2</sup> bvo (inclusief bestaande vestigingen). Door deze functie toe te staan langs de Franciscusdreef kan deze dreef transformeren tot een levendiger stadsstraat. Het toevoegen van woondetailhandel biedt daarbij mogelijkheden voor het vullen van voormalige autodealers die in bedrijfsruimtes waren gevestigd die moeilijk zijn her te gebruiken voor andere functies. Naast goede bereikbaarheid, wat bij de Franciscusdreef het geval is, is grootschalige woondetailhandel gebaat bij zichtbaarheid en goede parkeermogelijkheden. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is langs of vanaf de Franciscusdreef echter een groot probleem, zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied en/ of op eigen terrein op te lossen. Een of meerdere centrale parkeervoorzieningen ontsloten vanaf de zijstraten die tussen de bedrijven is niet alleen goed en efficiënt voor het functioneren van grootschalige woondetailhandel, maar zou ook een meerwaarde hebben voor het achterliggende gebied. Om dit mogelijk te maken is het goed om de grootschalige detailhandel te concentreren en te labelen. Daarnaast zou grootschalige detailhandel in gezet moeten worden om de “hoeken” van het bedrijventerrein vorm te geven.

### *Beleidsmatig algemeen*

Het beleid van de gemeente Utrecht is erop gericht dat de inwoners van de gemeente én van de omliggende regio de beschikking hebben over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Ook wordt een bovenregionale en landelijke functie nagestreefd. Uit deze ambitie volgen de volgende drie hoofddoelen:

- a. Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie én van de regionale, bovenregionale en landelijke aantrekkingskracht;
- b. Een duurzame aanbodstructuur met op langere termijn levensvatbare en complementaire winkelgebieden, zodat het verzorgingsniveau is gewaarborgd;
- c. Het versterken van het ondernemingsklimaat en faciliteren van de dynamiek in de detailhandel. In eerste instantie dragen de Utrechtse binnenstad en de stadsdeel-, wijk- en buurtwinkelcentra bij aan de geformuleerde ambitie en doelstellingen. In het Utrechtse detailhandelsbeleid staat daarom een sterke structuur van deze reguliere winkelgebieden voorop. Indien het aanbod vanwege de omvang en aard van de winkel of de gevoerde artikelen niet inpasbaar zijn in of aansluitend aan de reguliere winkelgebieden, kan een uitzondering worden gemaakt en worden uitgeweken naar een aantal perifere locaties, zoals Woonboulevard Utrecht, The Wall en Bedrijventerrein Overvecht.

*Beleidsmatig: Bedrijventerrein Overvecht*

Op Bedrijventerrein Overvecht is ruimte voor perifere, volumineuze detailhandel (conform 3.5.6. van de regels) én grootschalige detailhandel binnen het thema wonen. Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. In Utrecht staat een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur voorop, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en hun eigen taak binnen de structuur vervullen. Complementariteit met Woonboulevard Utrecht

Het nog te realiseren winkelgebied op bedrijventerrein Overvecht dient door omvang én door invulling qua verzorgingsfunctie complementair te zijn aan Woonboulevard Utrecht: De omvang van het nog te realiseren PDV winkelgebied op bedrijventerrein Overvecht is veel kleiner dan die van Woonboulevard Utrecht. Gedacht kan worden aan een omvang van 15.000 à 20.000 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak). Met dergelijke omvang zal het cluster zich qua aantrekkingskracht kunnen meten met andere 'secundaire' PDV clusters elders in Nederland, bijvoorbeeld Steenakker (17.000 m<sup>2</sup> wvo) in Breda en Kanaaldijk (24.000 m<sup>2</sup> wvo) in Eindhoven. Op woonclusters (boulevards) is steeds meer aanbod verkrijgbaar buiten het gebruikelijke (PDV) assortiment. In de markt ontwikkelen zich, buiten de traditionele (PDV) branches, winkelformules van soms 5.000 m<sup>2</sup> wvo en meer met een zeer breed en compleet assortiment in o.a. bruin- & witgoed, rijwielen en sport & spel. Dergelijke brancheverbreiding wordt voor het nog te realiseren cluster op bedrijventerrein Overvecht niet voorgestaan. Voorgesteld wordt om hier enkel de traditionele PDV branches toe te laten. De ontwikkeling van brancheverbreiding, in combinatie met de ontwikkeling naar meer beleving en smaak, genieten en ervaren, horeca en vrije tijd, biedt ons inziens juist Woonboulevard Utrecht de kans om haar onderscheidend vermogen te vergroten.

*Ruimtelijke clustering*

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk (maar niet uitsluitend) plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden. Bedrijventerrein Overvecht is er primair voor de bedrijvigheid waarvoor het bedoeld is. Met de vestiging van detailhandel dient daarom zorgvuldig te worden omgegaan. Dit principe van duurzaam ruimtegebruik op het bedrijventerrein, in combinatie met bovenstaande richtlijn van clustering, draagt bij aan een goede segmentering en zonering op het bedrijventerrein en voorkomt ongewenste menging van activiteiten. Voorgesteld wordt te streven naar maximale clustering op één locatie op het bedrijventerrein en uitwaaiëring over het gehele bedrijventerrein te voorkomen. De (snelle) beschikbaarheid van panden is van belang in het kader van het creëren van voldoende kritische massa, richting 15.000 à 20.000 m<sup>2</sup> wvo.

*Branchepatroon*

Voor de invulling van de locatie Franciscusdreef kan worden gedacht aan één c.q. twee bouwmarkten en aan een aantal woonwinkels, bijvoorbeeld Kwantum, Leen Bakker, Beter Bed, Profijt Meubel, Pronto Wonen, Sanidrome, etc. Vooral de woonwinkelformules met een prijsvriendelijk karakter die veelal aan de randen van de stad te vinden zijn, zoals bijvoorbeeld ook Carpet Right, komen in aanmerking. In de mate van het mogelijke dient te worden vermeden dat het 'consumentenverkeer' zich moet mengen tussen het 'bedrijvenverkeer'. Op dit vlak scoort de strook aan de Franciscusdreef beter dan het binnengebied omdat de consumenten dan in principe niet over het bedrijventerrein moeten rijden. Inritten worden bij voorkeur niet aan Franciscusdreef geplaatst. De bevoorrading dient bij voorkeur inpandig en zo mogelijk aan de achterzijde plaats te vinden (dus niet via de Franciscusdreef).

#### *Eisen:*

- Parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is;
- levendige plint langs de Franciscusdreef, dus functies in de plint die mensen aantrekken. Zo min mogelijk blinde muren;
- de begane grond heeft een minimale hoogte van 4 meter.

#### **Sport en leisure**

In het gebied is vraag naar ruimtes voor sport en leisure functies. Deze functies passen goed in het profiel van het bedrijventerrein (mobiliteit en beweging). Ook zijn er aan de randen van het terrein al veel sportvoorzieningen aanwezig. De functies kunnen ook zorgen voor levendigheid op het terrein tijdens de uren dat de bedrijvigheid minder is. Om te zorgen voor een optimale samenhang met de bestaande sportfuncties en de ligging langs sociaal veilige routes kunnen deze functies alleen gevestigd worden langs de Mississippi-dreef en de Franciscusdreef. Als uitgangspunten gelden hierbij een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeermogelijkheid.

#### *Eisen:*

- Langs de Franciscusdreef kan sport en leisure alleen op de verdieping een plek krijgen, langs de Mississippi-dreef ook op de begane grond;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

#### **Horeca**

Vanuit ondernemers is er vraag naar horeca op het terrein in de vorm van een lunchroom en/of cafetaria. Op basis van het huidige horecabeleid is het mogelijk om, aanvullend aan de bestaande voorzieningen, nieuwe horeca C (fastfood) en horeca D (restaurant, lunchroom) te vestigen. Wel wordt het aantal horecavestigingen begrensd). Voor deze functie zijn de Franciscusdreef, Mississippi-dreef, Floridadreef of St. Laurensdreef geschikt. Daarnaast bestaat vanuit de wijk en de stad behoefte aan zaalruimte voor feesten en kerkdiensten. Om aan deze wens tegemoet te komen wordt voorgesteld om maximaal 1 accommodatie (uitsluitend bedoeld voor zalenverhuur) toe te staan in het gebied (exclusief de Vechtsebanen en een eventueel hotel), met een maximum omvang van 1.000 m<sup>2</sup> (gebied tussen de Mississippi-dreef, Oregondreef, Arkansasdreef en Nevadadreef op loopafstand van parkeergarage de Vechtsebanen en/of de publieke parkeerplaats aan de St. Laurensdreef). De horeca draagt bij aan de levendigheid op het terrein. Daarvoor is het wel belangrijk dat de horeca op de juiste locatie wordt gerealiseerd. Maximale sluitingstijd van horeca op het bedrijventerrein is 24.00 uur. Sluitingstijden worden geregeld in de exploitatievergunning.

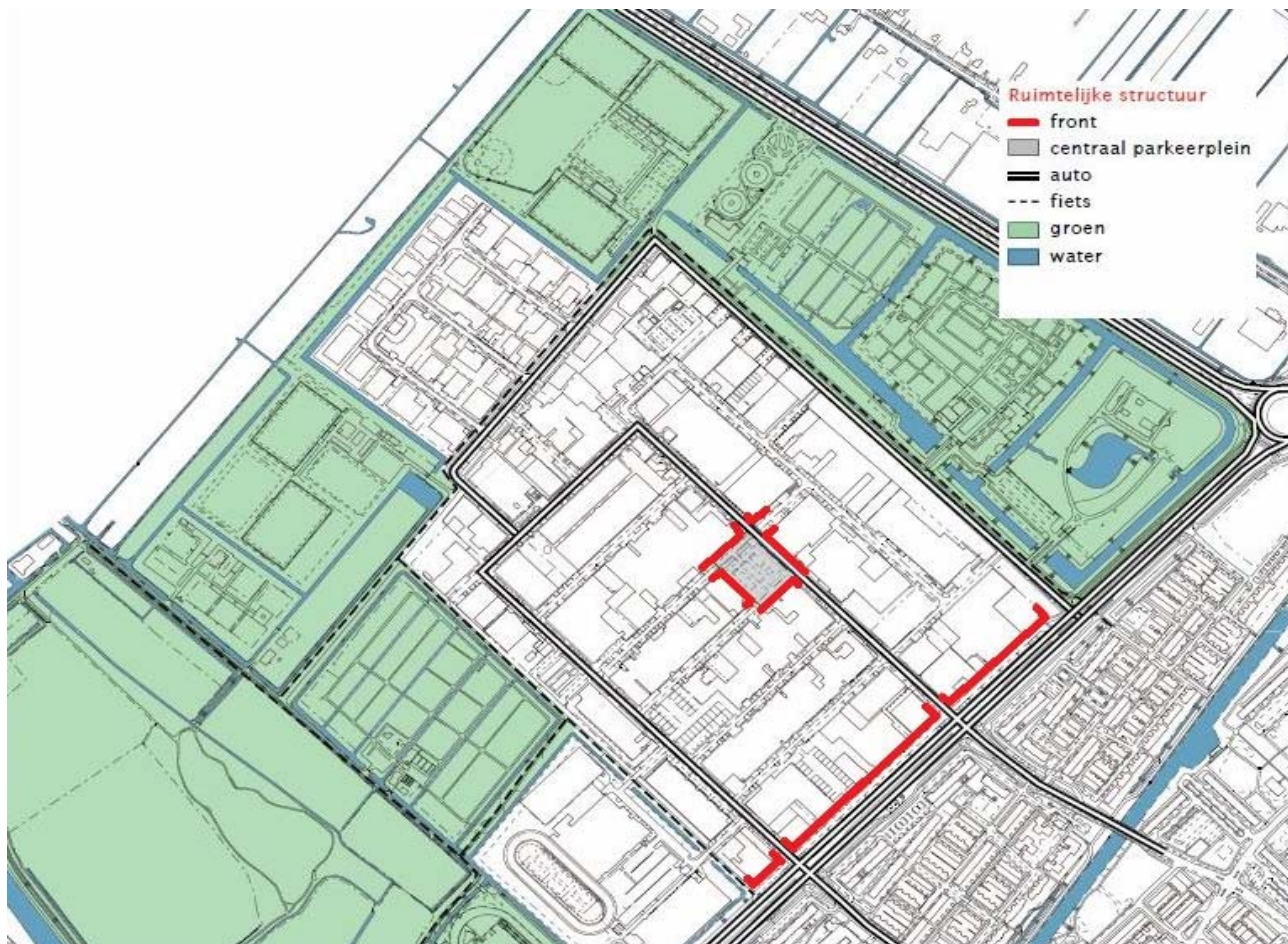
#### *Eisen:*

- De bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- de horeca bevindt zich op de begane grond;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

#### 4.4.1 Stedenbouwkundig plan

##### Het front

Een uitwerking van het programma vormt het 'Front'(rode lijnen kaartbeeld hieronder). Ten einde een meer uniforme uitstraling te verkrijgen in het gebied is, in het kader van de economische revitalisering, een beeldkwaliteitplan opgesteld (Urhahn, november 2010). In het beeldkwaliteitplan wordt de Franciscusdreef benoemd als de meest publieke zijde van het bedrijventerrein. De bebouwing langs de Franciscusdreef vormt het gezicht van het bedrijventerrein. De hoeken (met de Mississippi dreef en de Floridadreef) vormen hierbij een bijzonder punt, omdat zij de aankondiging van het bedrijventerrein vormen. Belangrijkste onderdeel van het beeldkwaliteitplan is de wens om juist op de hoeken bebouwing te realiseren.



Figuur 4.2 Het Front

##### Routes

Het bedrijventerrein heeft drie belangrijke routes. Deze routes vormen de entrees van het terrein vanaf de Franciscusdreef. De Floridadreef heeft een groene uitstraling door de ligging langs begraafplaats en volkstuinen en een vrijliggend fietspad. De nieuwe bedrijfsunits aan de andere zijde vormen ruimtelijk een aantrekkelijke afronding van het bedrijventerrein. Realisatie van de overige units zou een verbetering zijn voor de uitstraling van de Floridadreef. De reeks hoeft echter niet door te lopen tot aan de Franciscusdreef, aangezien het ook wenselijk is om hier het front langs de Franciscusdreef te realiseren. De Floridadreef zorgt voor een rechtstreekse en duidelijke route naar het meest westelijke deel van het bedrijventerrein.

De Sint Laurensdreef wordt aan beide zijden begeleid door bedrijven. De route wordt gedomineerd door verharding en parkeren, er is weinig groen aanwezig. Het centrale parkeerplein vormt de enige open plek van het bedrijventerrein. Dit zou een aantrekkelijke plaats kunnen zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen. Op dit moment is de plek puur een parkeerterrein en geen verblijfsplek.

De Mississippidreef wordt ook aan beide zijden begeleid met bedrijfsbebouwing, vanaf deze weg wordt ook het achterliggende sport en businesscampus De Vechtsebanen ontsloten. Ook hier wordt de weg gedomineerd door verharding en parkeren. De strook aan de zuidzijde van de weg ligt erg gunstig voor andere functies aangezien deze aan de achterzijde grenst aan het groen.

## **Bedrijven**

De panden en bedrijven langs de Franciscusdreef, met een gemengd karakter, (waaronder bouwmarkt, supermarkt en autodealer), biedt door de ligging de meeste potentie voor functies die meer publiek trekken.

## **4.5 Verkeer en openbare ruimte**

### **4.5.1 Parkeren**

Gelet op de wens om functies op het bedrijventerrein te verruimen en te verbreden dient rekening te worden gehouden met een grotere parkeervraag. Doordat het terrein een hoog bebouwingspercentage heeft is parkeren op eigen terrein niet eenvoudig te realiseren. Parkeren op het terrein wordt voor een groot deel opgelost in de openbare ruimte. Bij functieverandering zal bij een aantal functies de parkeerdruk hoger worden. Het gaat dan met name om functies als wonen en 'woondetailhandel' (maximaal 25.000 m<sup>2</sup>), maar ook sport, horeca en onderwijs. Er zijn hierbij twee opties, ofwel er worden functies in de bestaande bebouwing ingepast ofwel de bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt nieuwbouw. Aangezien bij functieverandering de parkeernormen voor een aantal functies hoger zijn, wordt voor het berekenen van de extra benodigde parkeerplaatsen uitgegaan van de geldende parkeernormen die in 2006 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De genoemde kengetallen voor horeca zijn indicatief. Hier kan, mits voldoende gemotiveerd, van worden afgeweken.



## Maatregelen parkeren

Voor elke bedrijf geldt dat ingeval van functiemenging:

- Bij de herberekening van de extra benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de minimale norm voor de nieuwe functie, verminderd met de norm die gold voor huidige bestemming. Een uitzondering hierop vormt de Franciscusdreef. Op de Franciscusdreef wordt voor de huidige bestemming uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlak in de openbare ruimte;
- extra benodigde parkeerplaatsen dienen in eerste instantie op eigen terrein te worden gerealiseerd (eventueel in de bestaande bebouwing). Bij nieuwbouw kunnen de parkeerplaatsen geïntegreerd opgelost worden. Hierbij kan een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd. Het meest efficiënt zou zijn om een parkeervoorziening te realiseren die meerdere kavels tegelijkertijd bedient. Bijvoorbeeld een centrale voorziening ontsloten vanaf de zijstraten die tussen de bedrijven ligt;
- indien bovenstaande maatregelen (aantoonbaar) niet voldoende parkeermogelijkheden bieden of niet realiseerbaar is, kan een parkeeronderzoek in de omgeving worden gedaan waarbij kan worden aangetoond dat de daadwerkelijke parkeerdruk in de omgeving ruimte biedt voor het opvangen van de extra benodigde parkeerplaatsen. Indien dit onderzoek gunstig uitvalt dan kunnen deze parkeerplaatsen benut worden. Daarnaast kan worden onderzocht of dubbelgebruik van parkeerplaatsen de parkeerbehoefte vermindert;
- in tweede instantie kan door ondernemers en gemeente gezamenlijk worden onderzocht of het mogelijk is parkeerplaatsen toe te voegen in de openbare ruimte.

Naast deze ingrepen zijn ook maatregelen mogelijk in een aanpassing van het parkeerregime (bijvoorbeeld betaald parkeren, een blauwe zone invoeren).

# Hoofdstuk 5      Onderzoek en randvoorwaarden

## 5.1      Inleiding

In het kader van de opstelling het vigerend bestemmingsplan (Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, 2009) hebben diverse onderzoeken (luchtkwaliteit, geluid, etc) plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn nog actueel, en worden hieronder kort weergegeven. De randvoorwaarden spelen tevens een rol bij de nadere afweging bij de aanvaardbaarheid van een concreet initiatief.

## 5.2      Bedrijven en milieuzonering

De milieuzonering van het bedrijventerrein wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied en binnen het plangebied zelf. De bepalende gevoelige functies zijn het woongebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein (woonwijk Overvecht) en enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Op een groot deel van het bedrijventerrein is vestiging van categorie 3.2-bedrijven mogelijk. Met name langs de noordwestelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied is de toelaatbaarheid beperkt tot categorie 3.1. In de onderstaande zonering is rekening gehouden met drie verschillende gebieden: het bedrijventerrein zelf, de woonwijk Overvecht en de gemengde zone langs de Gageldijk. In de drie gebieden geldt een verschillende toelaatbaarheid.

Het meest bepalend voor de milieuzonering op het bedrijventerrein is de ligging van de bestaande bedrijfswoningen in het plangebied. In de directe omgeving van deze bedrijfswoningen zijn in het vigerende bestemmingsplan bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 worden op een afstand van 30 m toegestaan. Om het bedrijventerrein in een later stadium volledig te kunnen benutten voor bedrijven, is voor de vlakken rond bedrijfswoningen (daar waar nu milieucategorie 3.1 is toegestaan), een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer in de loop van de tijd bedrijfswoningen van deze locatie vertrekken, is het via afwijking mogelijk om bedrijven uit categorie 3.2 toe te staan. Om de rechten van de bestaande bedrijven te respecteren, is deze regeling in het huidige bestemmingsplan gehandhaafd. Van belang is dat de afstanden tussen de gevoelige bestemming (in dit geval de bedrijfswoning) en milieubelastende bedrijven, op basis van de milieucategorie van de bedrijven in kwestie, richtafstanden zijn: het gaat er uiteindelijk om dat de feitelijke milieubelasting acceptabel is.

Voor het overige is de milieuzonering afgestemd op de woonwijk ten zuidoosten van het bedrijventerrein en het ecologische waardevolle gebied aan de noord- en westkant. Ten opzichte van de woonwijk is een strook aangegeven met een toelaatbaarheid tot en met categorie 3.1. Op die manier liggen bedrijven uit categorie 3.1 op minstens 50 m en bedrijven uit categorie 3.2 op minstens 100 m van de woonwijk Overvecht (zonering ten opzichte van een rustige woonwijk).

Ten opzichte van het ecologisch gebied is het doel om verstoring in deze gebieden zoveel mogelijk te voorkomen. Aan de randen van het bedrijventerrein is de milieuzonering daarom beperkt tot maximaal milieucategorie 3.1 en is een richtafstand van 100 m aangehouden ten opzichte van bedrijven uit categorie 3.2.

Het realiseren van gevoelige functies is (over het algemeen) niet zonder meer mogelijk in de nabijheid van bedrijven van categorie 3.2 en hoger. Daarnaast spelen op het terrein nog andere milieuaspecten die van invloed zijn op gevoelige functies. Hieronder worden de feitelijke milieuaspecten in kaart gebracht. Op bijgevoegde kaart zijn de milieuaspecten getekend die van invloed zijn op de plaatsing van gevoelige functies.

Zoals ook in hoofdstuk 4 beschreven is het toelaten van functiemening maatwerk. Per initiatief zal beoordeeld worden of de functie in die vorm en op die plaats goed inpasbaar is en zoja onder welke randvoorwaarden.

## 5.3 Geluidhinder

### 5.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden langs alle wegen geluidszone, met uitzondering van een aantal bijzonder situaties. Aangezien zich binnen het plangebied geen woonerven en vrijwel 30 km / h-wegen bevinden, zijn bijna alle wegen gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De zonebreedte van een gezoneerde weg is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken. Indien binnen de zone van een gezoneerde weg sprake is van een "nieuwe situatie" in de zin van de Wet geluidhinder, dient ingevolge de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. "Nieuwe situaties" doen zich voor bij de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen geluidszones van wegen en de aanleg van nieuwe wegen langs bestaande of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Volgens de Wet geluidhinder zijn de volgende bestemmingen gevoelig.

- Woningen: voor bewoning bestemd of zodanig gebruikt;
- onderwijs (excl. gymnastieklokalen, specifiek bestemd);
- gezondheidszorg (ziekenhuis, verpleeghuis, medisch centrum, psychiatrische inrichting, polikliniek, medisch kinderdagverblijf).

De functie kinderdagverblijf, hotel, sport en leisure en horeca, zijn geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Wet ruimtelijke ordening vereist 'een goed woon- en leefklimaat'. Op die grond is dus ook voor andere functies waar mensen verblijven, zoals een kinderdagverblijf of hotel, een acceptabele geluidsbelasting belangrijk.

De belasting door verkeersgeluid ligt in een groot deel van de zone waar gevoelige functies worden gedacht, boven de voorkeursgrenswaarde. Dat geldt vooral voor de Franciscusdreef, maar ook, in mindere mate, voor de andere hoofdwegen in de voorgestelde functiemengingszones. Dit betekent dat in een voorkomend geval een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï noodzakelijk kan zijn. Deze hogere waarde kan bij het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid worden vastgesteld.

### 5.3.2 Geluidsbelasting inrichtingen

Aan de Floridadreef is de Stichting Utrechtse Lijnbesturingsbanden (S.U.L.) gevestigd. Bij de S.U.L. worden onder andere activiteiten georganiseerd met lijnbestuurbare modelvliegtuigen. Ook vinden er activiteiten plaats met lijnbestuurde modelauto's en er is een kleine kantine aanwezig. In 2004 is aan deze inrichting een milieuvergunning verleend waarin als geluidsvoorschrift is opgenomen dat de etmaalwaarde van 47 dB(A) niet mag worden overschreden.

In verband met de mogelijke realisatie van een bedrijfspand ten westen van de S.U.L. is in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009) de geluidsbelasting als gevolg van de S.U.L. onderzocht. Daarbij zijn de buitenactiviteiten maatgevend (horeca-activiteiten vinden binnen plaats en mogen niet tegelijk plaatsvinden met de buitenactiviteiten).

Uit het geluidonderzoek blijkt dat in de huidige situatie ter plaatse van woningen geen overschrijdingen van het wettelijk aanvaardbare niveau plaatsvinden als gevolg van de S.U.L. (in de omgeving van de S.U.L. bevinden zich thans ook geen geluidsgevoelige bestemmingen). Omdat er voor de functiemening langs de Floridadreef nog geen concreet bouwplan bestaat, is het niet op voorhand geheel duidelijk wat het effect van de S.U.L. is op de realisatie van geluidgevoelige functies in deze zone. Dit is afhankelijk van de precieze locatie waar functiemening zich zal voordoen. De uitstraling van de S.U.L. komt dus bij de toetsing van een concreet initiatief aan de orde.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Artikel 5.16 Wm geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. De voorgenomen ontwikkeling leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM<sub>10</sub> (fijn stof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) in de buitenlucht.
- d. De voorgenomen ontwikkeling is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit NIBM (Niet in betekende mate) en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de inwerkingtreding van de Implementatiewet is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als een verslechtering van 3% ten opzichte van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. Wel is ook voor die categorieën een toets nodig ten aanzien van de invloed van de bebouwing op de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen.

Voorliggend plan laat in beperkte mate een aantal nieuwe functies toe:

- wonen;
- kinderopvang;
- hotel, maximaal 1;
- onderwijs;
- grootschalige detailhandel, maximaal 25000 m2 bvo;
- zalenverhuur, 1, maximaal 1000 m2 bvo;
- sport en leisure;
- fastfood, maximaal 1;
- restaurants, maximaal 2.

De verkeersaantrekkende werking van deze functies is echter niet anders dan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Ook het nieuwe verkeersmodel VRU2.0 UTR2.2 levert op de Franciscusdreef (de maatgevende weg) geen noemenswaardige verschillen op. Volgens de bouwplannen zal de invloed van de bebouwing op de verspreiding hetzelfde blijven of mogelijk gunstiger worden (hogere accenten). Bij de quick scan in 2010 was er langs de Franciscusdreef geen sprake van dreigende normoverschrijding. Voorlopige berekeningen met de data die medio 2011 beschikbaar waren, leiden tot lagere concentraties dan de quick scan uit 2010. De conclusie is dan ook dat het aannemelijk is dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

### **Gevoelige functies**

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

Het rijksbeleid benoemt de volgende functies als gevoelig:

- Basis- of voortgezet onderwijs en overig onderwijs aan minderjarigen;
- kinderopvang;
- verzorgings-, verpleeg- of bejaardenhuis.

Er geldt een onderzoekszone van 300 m vanaf de rand van een rijksweg en 50 m vanaf de rand van een provinciale weg. De dichtstbijzijnde provinciale weg, de Zuilense Ring, ligt op het meest nabije punt op ca. 250m. van het bedrijventerrein; de dichtstbijzijnde rijksweg, de A2, op ruim 2.5km. Dit rijksbeleid heeft voor het bedrijventerrein dus geen consequenties voor de plaatsing van gevoelige functies.

Daarnaast geldt een advies van de GGD Utrecht waarbij gevoelige functies binnen 50 m van gemeentelijke wegen met meer dan 10.000 mv./etm. worden afgeraden. Dit betekent dat binnen 50 m vanaf de Franciscusdreef bovenstaande functies bij voorkeur niet worden gerealiseerd. Dit advies wordt meegewogen bij het al dan niet toelaten van gevoelige functies in die zones. Het bestemmingsplan maakt gevoelige functies in die zones niet op voorhand onmogelijk, maar toetsing aan het luchtkwaliteitsbeleid is expliciet opgenomen onder de voorwaarden voor toelating van deze functies, zie Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 3.6 Wijzigingsbevoegdheid.

## 5.5 Externe veiligheid

### Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken<sup>1)</sup> en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van een in de miljoen jaar (aangeduid met 10<sup>-6</sup>) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar een bestemmingsplan (de verbeelding) kan het PR=10<sup>-6</sup> worden weergegeven als een contour. Langs een transportas zijn dat min of meer parallelle lijnen aan beide zijden. Het plaatsgebonden risicogebonden vertegenwoordigd dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd. Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet het groepsrisico worden beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde orientatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Het groepsrisico moet bepaald worden binnen het invloedsgebied, hetgeen bepaald wordt door de afstand waarbij voor 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt bij het grootst mogelijke ongeval (effectafstand 1% letaliteit).

Het rijksbeleid benoemt de volgende kwetsbare objecten:

- Woningen;
- scholen;
- dagopvang minderjarigen;
- ziekenhuizen;
- verblijfsrecreatieterreinen met meer dan 50 personen;
- kantoren van meer dan 1500m<sup>2</sup>;
- winkelcomplexen van meer dan 1000m<sup>2</sup> bvo en 'drukke' winkels van meer dan 2000m<sup>2</sup> bvo.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor het realiseren van gevoelige functies op het bedrijventerrein geldt alleen de Vechtse Banen als bedrijf waar externe veiligheid een rol speelt. Naast het bestemmingsplangebied ligt het complex van de Vechtsebanen waar ammoniak wordt gebruikt voor koeling (het maken van ijs). Het gebruik van ammoniak leidt tot veiligheidsrisico's vanwege het mogelijk vrij kunnen komen van de giftige ammoniak. Daarom is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aan zowel de grenswaarden als richtwaarden voor het plaatsgebonden risico met betrekking tot alle aanwezige risicovolle activiteiten bij de Vechtsebanen wordt voldaan. Binnen de bepalende risico- contour bevinden zich geen op dit moment (beperkt) kwetsbare objecten of bestemmingen. De onderbouwing hiervan is weergegeven bij de verantwoording van het groepsrisico in de bijlage van deze toelichting.

De hoogte van het groepsrisico blijft ver onder de oriënterende waarde. Met deze conclusie is uitgegaan van de grondslag van het Bevi, dat het groepsrisico uitsluitend wordt betrokken op personen buiten de perceelsgrens van de Vechtsebanen (ofwel exclusief bezoekers). Volgens deze wettelijke toets voldoet het bestemmingsplan aan de criteria van het Bevi. De volgens het Bevi verplichte verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage. Vanwege het speciale karakter is, naast de wettelijk verplichte toets, in dezelfde bijlage aandacht besteed aan het effect op het groepsrisico indien bezoekers van de Vechtsebanen worden meegerekend.

Het invloedsgebied groepsrisico Vechtse Banen (ammoniakkoeeling) is 360m. Theoretisch is een overschrijding mogelijk bij grote aantallen lang verblijvende personen. Binnen deze zone zal bij concrete initiatieven in de zones voor functiemenging zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, moeten worden onderzocht of het groepsrisico niet wordt overgeschreven. Het plaatsgebonden risico heeft alleen invloed op het gebied direct rond de Vechtse Banen. De PR=10-6 contour ligt maximaal 10 meter buiten de erfgrans.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In (de omgeving van) het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water, het spoor, een buisleiding en de weg. De afstand van het plangebied tot het kanaal (circa 600 m) en het spoor (circa 800 m) is dermate groot dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen beperkingen stelt aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Ook vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N230/Zuilense Ring die aan de oostzijde door het plangebied loopt. Uit de gegevens in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) blijkt dat de PR 10-6-contour voor het wegvak ter hoogte van het plangebied (Maarssenbroek – Utrecht-Noord) niet buiten de weg ligt. Langs de Klopvaart ligt hoge druk aardgasleiding W-500-01, diameter 300mm, druk 40bar. Het plaatsgebonden risico voor deze leiding is zo laag dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicozone. De invloedszone groepsrisico (effectafstand 1% letaliteit) is 140 meter. Het bestemmingsplan ligt op 210 meter, daarmee dus buiten de zone waar het groepsrisico zodanig van belang is dat het bepaald moet worden. Er zijn dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

## **5.6 Flora en fauna en natuurbescherming**

### **Gebiedsbescherming**

Van belang zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals beschreven in de provinciale Structuurvisie en het Groenstructuurplan Utrecht (2007). Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een gebied dat valt onder de Natuurbeschermingswet, de EHS of van de Utrechtse groenstructuur.

### **Soortenbescherming**

De Nederlandse flora en fauna is beschermd via de Flora- en faunawet (2002). De wet legt een zorgplicht op voor alle planten en dieren. Dat betekent dat dieren en planten niet verstoord, verontrust of gedood mogen worden. Er is wel verschil in beschermingsnivo. De Nederlandse flora- en fauna is ingedeeld in tabel 1 soorten, tabel 2 soorten en tabel 3 soorten. Tabel 3 soorten genieten de zwaarste bescherming. Alle vogels vallen onder de laatste categorie. Bij elke ingreep inclusief sloop, nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient eerst zorgvuldig onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten en de effecten van de plannen hierop. Bij ingrepen waar beschermde planten of diersoorten in het geding zijn moet een compensatieplan of mitigatieplan worden opgesteld. Bij aantasting van beschermde soorten uit tabel 2 kan ontheffing worden aangevraagd, voor aantasting van het leefgebied van beschermde planten of diersoorten uit tabel 3 moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Ontheffing kan alleen worden verleend door het ministerie van EL&I als er sprake is van 'een dwingende reden van groot openbaar belang'. Als ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, moet een verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd bij het ministerie.



### **Het plangebied**

Het bestemmingsplan wijzigt de functie van gebouwen en maakt sloop-nieuwbouw mogelijk, en het ophogen van gebouwen op twee plaatsen in het plangebied (Franciscusdreef). Dit betreft terreinen die al bebouwd zijn, met uitzondering van enkele percelen aan de Floridadreef. In gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen, op de terreinen langs de Floridadreef mogelijk planten- of diersoorten van ruderaal terreinen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en andere ingrepen moet veldonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of beschermde soorten voorkomen en in het geding zijn. Daarbij kan het aan de orde zijn dat werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd in het broedseizoen dat duurt van maart tot en met juli.

Naast het voorkomen van achteruitgang van soorten, is het van belang om waar mogelijk de mogelijkheden voor flora en fauna te vergroten. De mogelijkheden in het gebied liggen vooral in het aanbrengen van nestgelegenheid voor vleermuizen en groene daken.

## **5.7 Waterhuishouding en riolering**

### **Afwateringssituatie**

Het plangebied ligt op een overgang van een beter ontwaterde, hoger gelegen oeverwal van zandige klei in het zuidwesten naar lager gelegen poldergebied met een bodem van zware klei of klei-op-veen in het noordoosten. Het maaiveld helt af van de oeverwal langs de Vecht (NAP +1,5 m) tot aan NAP 0 m bij de Ringweg. Door deze situatie ligt het gebied ook hydrologisch op de overgang van infiltratie op de hogere oeverwal naar kwel in de lager gelegen delen van het plangebied. Het bedrijventerrein is bij de aanleg opgehoogd tot NAP +1,5 m en heeft een bovenlaag van opgespoten zand. De kwel is in dit deel van het plangebied minimaal.

Open water is vooral aanwezig in het noordoosten bij de begraafplaats, ten westen bij de sportvelden en ten zuidwesten van het bedrijventerrein. In het hoger gelegen, zuidelijkere deel van het bedrijventerrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De Vecht aan de zuidzijde van het plangebied is gekanaliseerd boezemwater, en heeft een boezempeil van NAP -0,3 m. In overleg met de waterbeheerder is de waterstaatkundige functie van de Vecht en de daaraan grenzende gronden in de bestemmingslegging tot uitdrukking gebracht.

Het plangebied watert af naar het zuiden naar de Vecht, via het poldergemaal De Klop, dat ligt net ten noorden van de J.M. de Muinck de Keizerbrug over de Vecht.

### **Riolering en waterkwaliteit**

In het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Het dakoppervlak van de ijsbaan is direct afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Het bestaande rioleringsstelsel kent een aantal knelpunten. Doordat het onvoldoende berging heeft, treedt de enige overstort in het gebied, die loost op de Vecht, vaak in werking, met de bijbehorende vervuiling van het Vechtwater. Tevens wordt regelmatig op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein water op straat geconstateerd. Dit is met name het geval in de omgeving van de Mississippi-, de Ontario- en de St. Laurensdreef. De waterkwaliteit van de polderwatergangen in het plangebied is matig tot slecht door een gebrek aan doorstroming, een geringe waterdiepte, en door een overschot aan meststoffen en diffuse verontreinigingen, zoals bijvoorbeeld de afspoeling van wegen.

### **Waterbeheer en watertoets**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en het beheer van de waterkeringen. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. Conform de watertoets is voor dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de waterbeheerder. De reactie van de waterbeheerders zijn, voor zover deze betrekking hebben op onderwerpen die voor het bestemmingsplan van belang zijn, verwerkt in dit bestemmingsplan.

### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Mede in het licht van de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) streven de waterbeheerders naar een veerkrachtig en duurzaam stedelijk waterbeheer. In 2002 is de Waterstructuurvisie voor De Stichtse Rijnlanden opgesteld waarin een langetermijnvisie (tot 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) is ontwikkeld. In het plangebied speelt in deze visie het ontwikkelen van een duurzamer watersysteem in bestaand stedelijk gebied. Het gaat dan om het schoonhouden, zolang mogelijk vasthouden en het benutten van schoon regenwater, infiltratie van regenwater in de bodem, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

### **Duurzaam watersysteem bedrijventerrein en optimalisatie riolering**

De gemeente Utrecht streeft naar een duurzamer stedelijk waterbeheer en naar een duurzamere waterketen (dat wil zeggen de keten van drinkwater, regenwater, grond- en oppervlaktewater en afvalwater). Conform het strategische beleid uit de nota "Utrecht Waterdicht" heeft de gemeente twee haalbaarheidsstudies laten uitvoeren naar een duurzamer watersysteem op dit bedrijventerrein. Deze studies hebben als doel het zo min mogelijk verbruiken van schoon drinkwater, het benutten van schoon hemelwater, de vuiluitwerp van het rioleringssysteem reduceren en de huidige wateroverlastproblematiek opheffen. In deze haalbaarheidsstudies zijn een drietal scenario's onderzocht.

Gekozen is voor het scenario met het afkoppelen van zoveel mogelijk dakoppervlak. Hiervoor is een apart ondergronds hemelwaterstelsel aangelegd dat afvoert op het bestaande oppervlaktewater. Bij het ontwerp en de uitvoering is ook het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken. In 2001 is 8 ha dakoppervlak daadwerkelijk afgekoppeld. Het betreft met name de Hudsondreef, de Ontariodreef, Oregondreef en Mississippi dreef (gedeeltelijk). De gemeente heeft een aanvullend oppervlak van 4,4 ha afgekoppeld bij de revitalisering 2e fase (Californiëdreef, Coloradodreef, Nevadadreef en Franciscusdreef).

### **Consequenties voor het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is vrijwel geheel consoliderend van karakter. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn gelegen langs de Floridadreef en voor het overige in een aantal zones. Langs de Floridadreef wordt een aantal vrijstaande bedrijfsunits gebouwd, waarvoor bouwvergunning is verleend op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein wordt ingezet op de verdergaande afkoppeling van schoon verhard oppervlak. Dit zal gebeuren in overleg met het Hoogheemraadschap. Voor het overige maakt het bestemmingsplan alleen functiewijzing mogelijk. Voor zover het daarbij gaat om sloop en nieuwbouw dient voldaan te worden aan de eisen die de gemeente en de waterbeheerder daaraan stellen. Hiermee wordt in de bestemmingsregeling rekening gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen ten aanzien van het aspect water komen met name aan de orde komen bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Het bestemmingsplan zal binnen de bedrijfsbestemming tevens mogelijkheden bieden voor waterberging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.8 Bodem

Het gemeentelijk bodembeleid hanteert de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen. Als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd;
- gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er sprake is van milieuhygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief;
- nieuwbouw op ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen;
- hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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

Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Als binnen de invloedssfeer van de onttrekking verontreiniging aanwezig is, moet hiervoor een saneringsplan met voldoende tegenmaatregelen worden opgesteld en uitgevoerd.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van 2011 is het plangebied ingedeeld als industrieterrein (lichte industrie). Het terrein is circa 1,5 m met zand opgehoogd. De bovenste meter is in het algemeen niet verontreinigd. Tussen de 1 en 1,5 m-mv komen in het gehele plangebied in de ophooglaag lichte verontreinigingen met zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) of olie voor. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website [www.utrecht.nl/milieu/bodem](http://www.utrecht.nl/milieu/bodem).

## 5.9 Duurzame ontwikkeling

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

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied de ambitie opgenomen dat Utrecht in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Dit leidt tot een fors lagere energiestaat. Initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd om vroeg in de planning een onderzoek te doen naar de meest toekomstbestendige energievoorziening voor het geplande gebouw c.q. te ontwikkelen gebied.

Over duurzaam materiaalgebruik gelden in Utrecht afspraken in het kader van de Integrale Woning Kwaliteit. Deze afspraken houden in het vermijden van gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) en het uitsluitend toepassen van hout uit duurzaam beheerd bos (bij voorkeur FSC keurmerk). Deze afspraken zijn ook van toepassing voor utiliteitsbouw.

De mogelijkheden in het plangebied liggen vooral op het vlak van energiegebruik incl. koeling, duurzaam materiaalgebruik en flexibel bouwen.

### **5.10 Milieu-effectrapportage**

Het doel van een milieu effect rapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te geven in de besluitvorming van plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben

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

De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt niet de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. . Tevens zijn er, zoals blijkt uit voortstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft daarom voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële aspecten van het bestemmingsplan. Het verruimen van gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht brengt met zich dat verplicht sprake kan zijn 'kostenverhaal'. Indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1 Bro) en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) nodig is, is een gemeente conform de Wet ruimtelijke ordening verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Onder bouwplannen worden in dit geval, onder andere, verstaan: de uitbreiding van een gebouw met een of meer woningen, een verbouwing van een gebouw ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Het gaat hierbij, onder meer, om planschadekosten, de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied, de kosten van aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied. Bij dit laatste gaat het om voorzieningen zoals wegen, ongebouwde openbare parkeerplaatsen, rijwielpaden, infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken voor zover de aanlegkosten bij de gemeente in rekening worden gebracht en niet via gebruikstarieven worden gedekt en straatmeubilair.

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij initiatiefnemers van een project. Ten eerste een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar; ook wel een anterieure overeenkomst genoemd. Dit is het uitgangspunt van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze posterieure overeenkomst kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben.

De grondexploitatiekosten worden in rekening gebracht bij de aanvraag om een bouwvergunning voor een bouwplan. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan het kostenverhaal worden 'doorgeschoven' naar dit wijzigingsplan.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### 6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In de periode maart 2009 tot en met september 2009 is, in nauwe samenwerking tussen gemeente Utrecht, de Ondernemersvereniging Overvecht (OVO) en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland (KvK), de ruimtelijk economische toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' opgesteld. In het kader van dit traject zijn diverse ondernemerbijeenkomsten georganiseerd om de plannen met de ondernemers, vastgoedeigenaren en stakeholders in de omgeving (tuinders, sportverenigingen en bewoners) in het gebied te bespreken.

Na vaststelling van de toekomstvisie door de gemeenteraad in december 2009, heeft gedurende de uitwerking van de toekomstvisie in het bestemmingsplan veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de OVO en KvK en zijn de contouren van het bestemmingsplannen in een ondernemersbijeenkomst gepresenteerd aan ondernemers, vastgoedeigenaren en omwonenden in januari 2011.

Het plan is begin 2011 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) toegestuurd. De HDSR heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Voor het overige is bij het plan geen sprake van rijks- of provinciale belangen.

### 6.2.2 Advies wijkraad

De wijkraad is in de gelegenheid gesteld een advies op de herziening uit te brengen. De wijkraad heeft positief op het plan gereageerd. De doelstellingen van het bestemmingsplan worden onderschreven. De wijkraad vindt het van belang dat de nieuwe vestigingsmogelijkheden goed worden gecommuniceerd in de wijk Overvecht zodat de wijk zelf optimaal kan profiteren van de verruimde mogelijkheden. Ook is verzocht een centraal aanspreekpunt aan te wijzen om een brug te slaan tussen initiatieven uit de wijk en vestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Daarnaast heeft de wijkraad aandacht gevraagd voor het creëren van vergaderfaciliteiten voor ZZP'ers op het bedrijventerrein.

In reactie hierop wordt opgemerkt dat marketing en communicatie rondom de nieuwe vestigingsmogelijkheden ook nadrukkelijk de aandacht van de gemeente heeft. Met de wijkraad zal gekeken worden hoe dit verder handen en voeten te geven. Ten aanzien van het toelaten van meer kantoorgerelateerde functies in het gebied wordt opgemerkt dat dit niet in eerste instantie functies zijn die op het bedrijventerrein denkbaar zijn (het bestemmingsplan kent wel een bepaling om een kantoorfunctie onder voorwaarden mogelijk te maken bij leegstand). Kantoorfuncties leveren geen grote bijdrage aan de doelstelling van het gebied zoals verwoord in de visie. Anderzijds kunnen concrete initiatieven toelaatbaar zijn en per geval worden afgewogen en door middel van een procedure mogelijk worden gemaakt.

### 6.2.3 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. Voor de inhoud daarvan en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar het bij het raadsbesluit gevoegde vaststellingsrapport. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan..

# Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

## 7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

## 7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening kenmerkt zich door een globale regeling. Allereerst zijn de bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt, waarbij volledig is aangesloten bij de bestaande regeling van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009). Vervolgens zijn in de bedrijfsbestemming afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functiemenging onder voorwaarden mogelijk te maken.

## 7.3 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijken van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheden.

## 7.4 Artikelsgewijze toelichting

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

De inleidende bepalingen zijn identiek aan die van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009). Aan de begripsbepalingen is een aantal definities toegevoegd.

In hoofdstuk 2 van de regels is artikel 3 de kern van de regels. De inhoud van artikel 5 van het nu geldende plan (Bedrijventerrein Overvecht en omgeving 2009) is overgenomen, en er is een aantal wijzigingsbevoegdheden (voor de functies kinderdagverblijf, sport en leisure, onderwijs, horeca (waaronder een hotel), een zalencentrum en wonen, en afwijkingsbevoegdheden (voor detailhandel) opgenomen. Deze zijn gekoppeld aan diverse wro-zones op de verbeelding. In de regels zijn de randvoorwaarden opgenomen waaronder functiewijziging mogelijk is.

Afhankelijk van de concrete locatie van een initiatief en de aard hiervan, kan een wijziging van een bedrijfscategorie van een naastgelegen of nabijgelegen bedrijfspand aan de orde zijn. Om die reden is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een toegelaten bedrijfscategorie te verlagen om een initiatief mogelijk te maken. Vanzelfsprekend kan toepassing van een wijzigingsbevoegdheid eerst worden toegepast als daarbij ook – naast het vervullen van de ruimtelijke randvoorwaarden – overeenstemming is met de desbetreffende eigena(a)r(en) van die percelen. In dat kader zal ook het aspect planschade geregeld moeten zijn. Ook kan sprake zijn van een ontwikkeling waarbij de gemeente kostenverhaal kan toepassen. In dat geval zal voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst afgesloten moeten zijn.

Burgemeester en wethouders zullen bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwe begrenzing van de toegestane milieucategorieën bij voorkeur laten samenvallen met de begrenzing van bouwblokken. Waar deze begrenzing de bedrijfsvoering in een onnodig groot gebied zou beperken, kan de nieuwe begrenzing van de categorieën samenvallen met perceelsgrenzen. Waar ook dat tot een onevenredig grote beperking van de milieuruimte van gevestigde bedrijven zou leiden, kunnen begrenzings worden gelegd op de minimale richtafstand tot de gevoelige functie.

In de wijzigingsbevoegdheden is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Indien deze vervuld kunnen worden, kan in beginsel medewerking aan een initiatief worden verleend. Bij de uitwerking van een concreet initiatief komen ook de eisen en wensen zoals geformuleerd in de planbeschrijving aan de orde.

De stedenbouwkundige inpassing van een initiatief is bij de belangenafweging ook van belang. Hierbij wordt een toets uitgevoerd op de in deze toelichting aangegeven eisen en wensen ten aanzien van de inpassing. Hierbij kan gedacht worden aan de situering van een entree, het toelaten van een functie op uitsluitend de verdieping etc. Ook het bereiken van een maximale bijdrage aan de levendigheid in het gebied is een overweging van stedenbouwkundige aard.

Hieronder zijn de verschillende zones die het bestemmingsplan kent, weergegeven. Voor de functionele mogelijkheden per zone, wordt verwezen naar artikel 3 van de regels.





Wro Ontheffingsgebied Detailhandel



Wro wijzigingsgebied Bestaand





Wro zone wijzigingsgebied 1; Floridadreef



Wro zone wijzigingsgebied 2; Mississippidreef



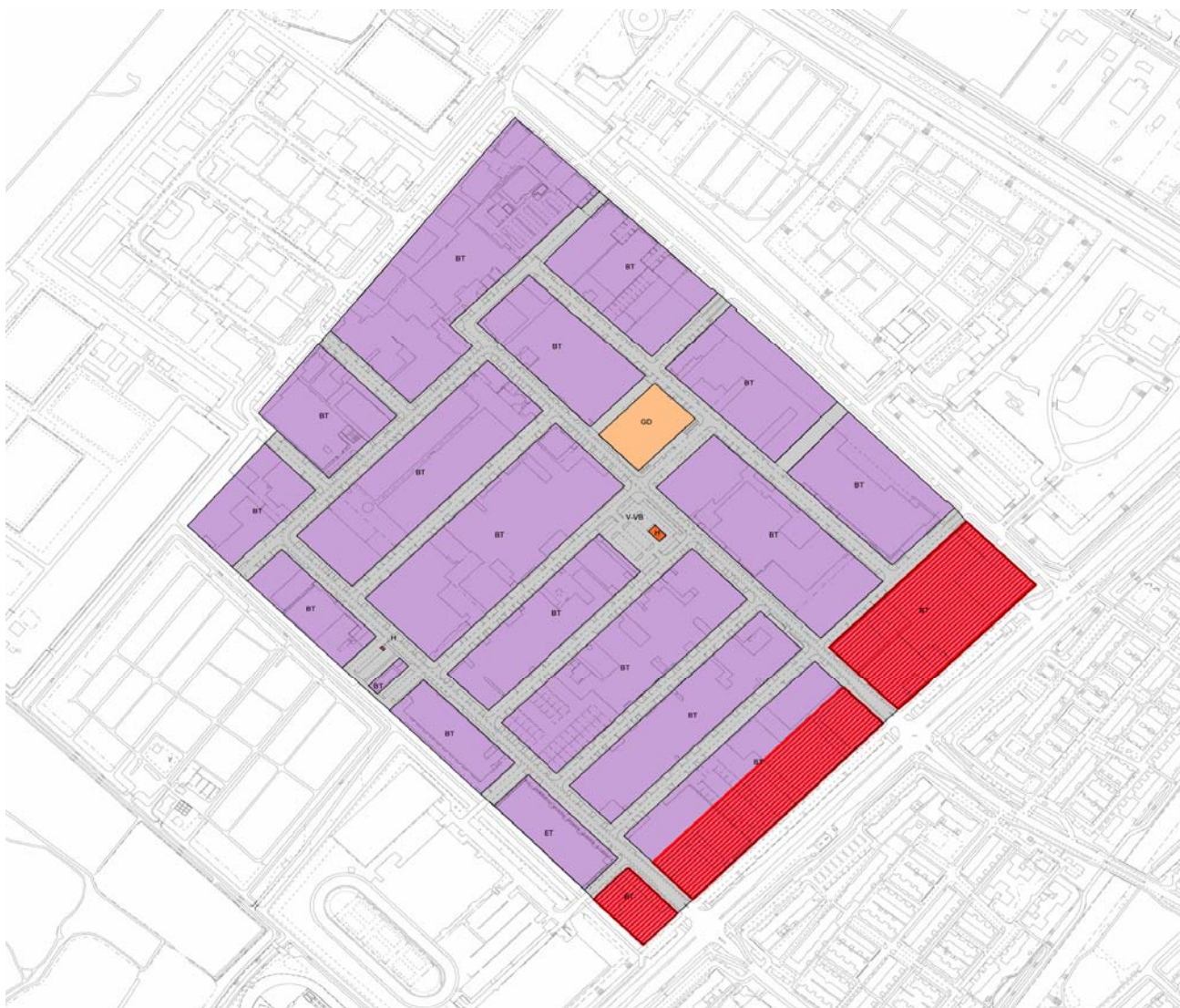


Wro zone wijzigingsgebied 3; midden gebied



Wro wijzigingsgebied 4; Zaalverhuur





### Wro wijzigingsgebied 5 Franciscusdreef

Tenslotte is een mogelijkheid om – conform het Beeldkwaliteitplan voor het gebied – op een tweetal locaties en hogere bouwhoogte toe te laten.



Wro wijzigingsgebied 6 Bouwhoogten

#### **Artikel 4 Gemengd**

Het gebouw waarin het opleidingscentrum is gevestigd wordt als bestemd als 'Gemengd' met de nadere aanduiding onderwijs (on). Het blijft ook toegestaan om het hele gebouw te gebruiken ten behoeve van een bedrijf tot en met categorie 3.1. Daarmee kan het bestaande autobedrijf, dat in hetzelfde gebouw is gevestigd, zijn activiteiten voortzetten.

De artikelen 5 en 6 zijn afkomstig uit het reeds geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009) en zijn hier herhaald.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn een aantal algemene bepalingen opgenomen.

#### **Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels**

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

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

### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

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

### **Artikel 10 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 11 Algemene wijzigingsregels**

Dit artikel regelt voor het college van burgemeester en wethouders mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken, die verder gaan dan de mogelijkheden van artikel 10.

### **Artikel 12 Werking wettelijke regelingen.**

Dit artikel bepaald de aanvullende en rechtstreekse werking van andere wettelijke regelingen.

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

### **Artikel 13 Overgangsrecht**

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels. voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

#### **Artikel 14 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 bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijgebouw is niet groot, indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

### *Hoe wordt gehandhaafd*

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn.

Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voor de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.



# Bijlagen





# Bijlage 1      Bedrijveninventarisatie



## Bijlage 3. Bedrijveninventarisatie

| straat          | nr.     | naam en aard van het bedrijf                     | S.B.I. code   | categorie S.v.B | algemene toegankelijkheid | bestemmingsregeling | opmerkingen/bijzonderheden/eventuele klachten              |
|-----------------|---------|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Arizonadreef    | 1       | Buitenhuis, groothandel in machines en apparaten | 5162.2        | 3.1             | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 3       | Gezang enveloppen BV, drukkerijen                | 2222          | 3.2             | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
| Arkansasdreef   | 1       | Car Fitt                                         | 501, 502, 504 | 2               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 8       | Koop Bronbemaling Utrecht B.V.                   | 45.1          | 3.1             | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 16      | Jongerus Wintermachines B.V.                     | 281.1         | 3.2             | 3.1/3.2                   | BT(sbt-1)           | Voor een deel binnen zone 3.1 en voor een deel in zone 3.2 |
|                 | 20b     | Arkansas DHZ garage                              | 501, 502, 504 | 2               | 3.1                       | BT(b≤3.1)           |                                                            |
|                 | 24      | Lammerts van Bueren                              | 252.1         | 4.1             | 3.1/3.2                   | BT(sbt-2)           | Kunststofverwerking zonder fenolharsen                     |
|                 | 28      | De Griekse Wijnhandel                            | 5138, 5139    | 2               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 30 D    | Idea ULC Technisch beheer                        | 453.1         | 2               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
| Californiëdreef | 30 B+C  | Onbekend                                         | -             | -               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 32 K    | Allstrat Trade Int.                              | 5151.3        | 3.2             | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 32 G    | DHZ garage wolwo                                 | 501, 502, 504 | 2               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 34      | Bakkersland Utrecht B.V.                         | 1581.2        | 3.2             | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 10      | Wsv Kunststoffen B.V.                            | 252.1         | 4.1             | 3.1/3.2                   | BT(sbt-2)           | Kunststofverwerking zonder fenolharsen                     |
|                 | 14      | Timmerfabriek Overvecht B.V.                     | 45.1          | 3.1             | 3.2                       | Bt(b≤3.2)           |                                                            |
|                 | 16 & 18 | Carwash city                                     | 5020.5        | 2               | 3.2                       | BT(b≤3.2)           |                                                            |
|                 |         |                                                  |               |                 |                           |                     |                                                            |
|                 |         |                                                  |               |                 |                           |                     |                                                            |
|                 |         |                                                  |               |                 |                           |                     |                                                            |

| straat          | nr.  | naam en aard van het bedrijf                             | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten             |
|-----------------|------|----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Californiëdreef | 21   | Tyre City                                                | 343            | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 28   | Vios bouwgroep B.V.                                      | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 31   | Autopoets Service Utrecht                                | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 36   | Stucadoorsbedrijf vd Linden                              | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 39 D | Ibis product vernieuwers en Radema-<br>ker Ontwerpbureau | 36.1           | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 39   | Beeldenatelier de Herinnering                            | 262, 263.1     | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 39   | Metaal Atelier                                           | 287.B          | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 40   | Hoekstra B.V.                                            | 514            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 45   | Autobedrijf De snelle leeuw                              | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 9    | Doro, benzineservicestation                              | 505            | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                | Geen verkooppunt LPG                                          |
| Coloradodreef   | 13   | Marti metaal en techniek                                 | 3420.2         | 4.1                | 3.1 / 3.2                     | BT(sbt-3)                | Voor een deel binnen zone 3.1 en voor<br>een deel in zone 3.2 |
|                 | 17   | Eras Motorenrevisiebedrijf                               | 2851.1         | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 24   | Framkow Verf & behang                                    | 517            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 25   | Co Dynamo                                                | 503, 504       | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 26   | Jesfa Screenprinters                                     | 2222           | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 29   | Dental UtI B.V.                                          | 33.A           | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 35   | DHZ Garage Saties                                        | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |
|                 | 45   | Van Zoelen B.V.                                          | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                               |

| straat          | nr. | naam en aard van het bedrijf           | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|-----------------|-----|----------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Coloradodreef   | 49  | TTC autobanden en Olieservice          | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                 | 50  | Lekkerkerker B.V.                      | 5154.1         | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Floridadreef    | 0   | Depot Floridadreef                     | 9002.1 B       | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 98  | Hazal Pijpbeugels                      | 5156           | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 108 | Van den Berg Schildersbedrijf          | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 118 | Efaflex-van der Tol en Keijzer B.V.    | 3661.2         | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
| Franciscusdreef | 10  | Automobilbedrijf Kooijman Utrecht B.V. | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 28  | Autohuis Utrecht                       | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 30  | Autobedrijf Klinkert                   | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 44  | Bling Carwash B.V.                     | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 45  | Tango Utrecht                          | 505.3          | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                | Geen verkooppunt LPG                              |
|                 | 46  | ATU                                    | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 56  | Sam van lingen Utrecht B.V.            | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 60  | Carpetland                             | 517            | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 68  | Shurgard                               | 527            | 1                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 74  | Koops Auto                             | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 80  | Stichts Handelshuis Sanitair           | 517            | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                 | 92  | Karwei, Doe 't zelf                    | 5211/2,524     | 1                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |



| straat      | nr.        | naam en aard van het bedrijf                    | S.B.I.<br>code     | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|-------------|------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Gageldijk   | ong<br>190 | Aanhanger- en botenverhuur                      | 712                | 3.1                | 2                             | BT(sbt-4)                |                                                   |
|             | 225        | Groothandel in wild, gevogelte en vis           | 5132, 5133         | 3.1                | 2                             | BT(sbt-5)                | In hoofdzaak een groothandel                      |
| Hudsondreef | 1          | S.A.S. uitlaatcentrale                          | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 7          | Autorijn B.V. / Ford utrecht                    | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 10         | De Vos Autoschade                               | 5020.4.C.          | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 12         | Kobako Vof                                      | 45.1               | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 12         | Greep en Zoonen B.V.                            | 203, 204,<br>205.0 | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 22         | Enfa Group B.V.                                 | 212                | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 25         | Otogros B.V.                                    | 503, 504           | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 27         | Auto Cool Comfort                               | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 29         | Autobedrijf Westbroek B.V.                      | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 35         | DHZ Garage Overvecht                            | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 37         | E&Z Autogarage                                  | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 38         | Zeldenrijk Snack B.V.                           | 1589               | 4.1                | 3.2                           | BT(sbt-6)                |                                                   |
|             | 39         | Auto Edison Utrecht                             | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 40         | Installatietechniek Thermos B.V.                | 453.1              | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 46         | Van der Velden Rioleringsbeheer<br>Utrecht B.V. | 45.1               | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|             | 54         | Verkerk Utrecht B.V.                            | 501, 502, 504      | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |

| straat           | nr.   | naam en aard van het bedrijf         | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|------------------|-------|--------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Labradordreef    | 1     | Garage Robèrt                        | 503, 504       | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 6     | Harrems tools B.V.                   | 517            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 18    | ULC Groep B.V.                       | 2852.2         | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
| Manitobadreef    | 6 D   | Brood- en banketservice Utrecht B.V. | 1581.2         | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 6 B   | Premaxx B.V.                         | 514            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 7     | Huizenga                             | 517            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 13    | Auto Hagen                           | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 27    | TPG Postdistributiecentrum           | 641            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Mississippidreef | 0     | Aardgas B & W (categorie A)          | 40.D3          | 1                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 0     | Recycling Lopik B.V.                 | 372.A1         | 4.2                | 3.2                           | BT(sbt-7)                |                                                   |
|                  | 1     | Autobedrijf Roelofs B.V.             | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 2     | Van oord Utrecht B.V.                | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 10    | AC Delco                             | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 12    | Brezan Automaterialen B.V.           | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 19    | Deejay's Occassions                  | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 19 B  | Van Dijk Interieur                   | 2010.1         | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 83    | Stichting Saltro                     | 731            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 0 ong | Aardgas B & W                        | 40.C3          | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Nebreskadreef    | 0 ong | Th. Vd Plaats                        | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |

| straat        | nr. | naam en aard van het bedrijf                     | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|---------------|-----|--------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Nebreskadreef | 1   | Auto Plaza Utrecht                               | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 8   | Euromaster                                       | 503, 504       | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 12  | De Vechtstreek                                   | 5020.4.C       | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 16  | Schildersbedrijf Siebelink                       | 45.            | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 20  | Nagtegaal B.V.                                   | 45.A           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 26  | Teleson B.V.                                     | 316            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 36  | Hagen Auto Vof                                   | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 38  | Kalmijn & van Meurs vof                          | 5155.1         | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 72  | Zinkunie B.V.                                    | 5156           | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 3   | Netwerk Vsp                                      | 641            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Ontariodreef  | 31  | Terlouw Engineering B.V.                         | 5162.2         | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 39  | Snelder B.V.                                     | 281.1          | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 43  | USN-Centuri Filiaal 103                          | 5156           | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 3   | Bravo Auto's                                     | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Oregondreef   | 5   | Schrijver Orthopedische Schoentech-<br>niek B.V. | 527            | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 6   | HB Challenge Cars                                | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 13  | Fabian Promotions Holland                        | 74.A           |                    | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 17  | Peker Auto                                       | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 21  | DHZ garage Fix-it                                | 501, 502, 504  | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |

| straat           | nr. | naam en aard van het bedrijf    | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|------------------|-----|---------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Oregondreef      | 29  | Schram Installatietechniek      | 453.1          | 2                  | 3.1/3.2                       | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 31  | Gadella Repro                   | 2222.6         | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 42  | A A-verhuur                     | 5162           | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| St. Laurensdreef | 4   | Van der Gun Glaswerken          | 2615           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 8   | Bouwmaat Utrecht                | 5153.1         | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 11  | Meerwijk B.V.                   | 74701          | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 19  | Steenhouwerij Vastrick          | 267.1          | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 20  | Renault Dealer Stam             | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 25  | Terberg Utrecht B.V.            | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 26  | Nefkens Utrecht B.V.            | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 33  | Robé B.V.                       | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 37  | Communications                  | 74             | 1                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 37  | Echobureau/auto-electra         | 74             | 1                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 40  | Sentega Holding B.V.            | 2222           | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 45  | Raab Karcher Utrecht B.V.       | 5153.0         | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 49  | Gagel Beheersstichting          | -              | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
| Tennesseedreef   | 50  | Autobedrijf van der Plaats B.V. | 501, 502, 504  | 2                  | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 2   | AGC Krug Portegies B.V.         | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                  | 3   | De Ridder en Zn.                | 5151.2.3       | 3.2                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |

| straat        | nr.  | naam en aard van het bedrijf  | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|---------------|------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Tenneseedreef | 5    | Schreuterkamp Bouw B.V.       | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 6    | Mitros Onderhoudsbedrijf      | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|               | 7 A  | Irini, griekse Bakkerij       | 5138, 5139     | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 8    | Schildersbedrijf Lancee B.V.  | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 K | Dennis Hartman                | 5020.4.B       | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 R | Aannemersbedrijf              | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 D | Aannemersbedrijf van Wanten   | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 M | Browin B.V.                   | 9305.B         | 1                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 J | Gebroeders Scheffer           | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 L | Blom Meubel en Interieurbouw  | 36.1           | 3.2                | 3.1                           | BT(sbt-8)                |                                                   |
|               | 10 P | Brink Timmerwerk en onderhoud | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 A | Loodgietersbedrijf FRAGON     | 453.1          | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 10 G | Glasstelbedrijf               | 453.1          | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 12 A | Twem BV Aannemer              | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 16   | R. van Vulpen                 | 363            | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 17   | Bos Installatiewerken         | 453.1          | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 19   | Constructiebedrijf H. Baars   | 281.1          | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 21   | Kraan Vlees Service           | 5132, 5133     | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|               | 24   | Egro B.V.                     | 5132, 5133     | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |

| straat         | nr. | naam en aard van het bedrijf | S.B.I.<br>code | categorie<br>S.v.B | algemene toe-<br>laatbaarheid | bestemmings-<br>regeling | opmerkingen/bijzonderheden/<br>eventuele klachten |
|----------------|-----|------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Tennesseeereef | 26  | Holland Direct Mailing       | 30.A           | 2                  | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                | 28  | Fielmich Beheer B.V.         | 45.1           | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
| Texasdreef     | 7   | De Bruin Schilders B.V.      | 45.1           | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                | 8   | Vdl machines                 | 5162.2         | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |
|                | 15  | Autoschade Rijnbergen        | 5020.4.C       | 3.1                | 3.2                           | BT(b≤3.2)                |                                                   |
|                | 19  | Meekers Medical B.V.         | 2852.2         | 3.1                | 3.1                           | BT(b≤3.1)                |                                                   |





## Bijlage 2      Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)



# Bijlage 5. Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

1

## Inleiding – Algemeen

Waar wordt gebouwd kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, andere bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft voor dat ruimtelijke maatregelen zoals een bestemmingsplan moeten worden getoetst aan deze normen.

Het Bevi beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten/ bestemmingen. Bedrijven die gebruikmaken van een koel- of vriesinstallatie met ammoniak als koelmedium, zoals de Vechtsebanen, behoren tot deze bedrijven. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin regelmatig grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren etc.). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn alle andere (meestal) gebouwde objecten.

In het Bevi staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

## Plaatsgebonden risico – Algemeen

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met  $10^{-6}$ ) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar een bestemmingsplan (in dit geval een plankaart) kan het  $PR=10^{-6}$  worden weergegeven als een contour ( $10^{-6}$ -contour) rondom het risicovolle bedrijf. Alle punten op die contour vertegenwoordigen een plaatsgebonden risico van één op de miljoen jaar. Het plaatsgebonden risico vertegenwoordigt dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd.

Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Uiterlijk in 2010 moeten de afstanden tussen risicobedrijven en kwetsbare objecten voldoen aan dezelfde normen als die voor nieuwe situaties gelden.

## Groepsrisico – Algemeen

Het groepsrisico geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden tengevolge van een calamiteit.

Het Bevi verplicht ertoe dat bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde oriënterende waarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Volgens het Bevi moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied van het risicovolle bedrijf. De grootte van het invloedsgebied verschilt per soort bedrijf.

Er zijn twee manieren om het groepsrisico te verlagen. Het is mogelijk maatregelen te nemen bij het risicovolle bedrijf of het is mogelijk maatregelen te nemen in de omgeving van het bedrijf.

#### Aanwezige risicobedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijf (Vechtsebanen) dat veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Het risico bij de Vechtsebanen (de "inrichting") bestaat vooral uit het risico dat ammoniak vrijkomt. Ammoniak wordt gebruikt voor koeling en is een giftig gas dat bij inademing van hoge concentraties tot dodelijke gevolgen kan leiden.

Verder bevindt zich op het terrein een bovengrondse lpg-installatie ten behoeve van de tractie van de ijsmachines. Het grootste risico wordt gevormd door de mogelijkheid dat een lpg-tank-auto ontploft, een zogenaamde BLEVE.

#### Omgeving van de Vechtsebanen

Onlangs is voor de Vechtsebanen een milieuvergunning verleend. Omdat het Bevi een wederzijdse werking heeft, is ook tijdens de procedure voor de milieuvergunning getoetst aan het Bevi. In het kader van die toets is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij het plaatsgebonden risico ( $PR=10^{-6}$ ) is vastgesteld en het groepsrisico is berekend. In die risicoanalyse is voor de inventarisatie van de omgeving rekening gehouden met de bestemde functies in dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevinden zich in de directe omgeving van de Vechtsebanen geen kwetsbare objecten. Wel bevinden zich beperkt kwetsbare objecten (verenigingsgebouw, atletiekbaan, volkstuinen en bedrijven) in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde bedrijven en de atletiekbaan liggen op circa 30 m van de erfgrans van de Vechtsebanen, de dichtstbijzijnde volkstuinen op circa 50 m. Het verenigingsgebouw van de atletiekvereniging Hermes (ten zuidwesten) raakt zelfs aan de erfgrans. De afstand van beperkt kwetsbare objecten tot installatieonderdelen die ammoniak bevatten, is in alle gevallen groter dan 30 m. De afstand van de machinekamer (installatieonderdeel waarin zich de grootste hoeveelheid ammoniak bevindt) tot omringende objecten is, met uitzondering van een aantal volkstuinen, groter dan circa 130 m.

#### Vaststelling uitgangspunten plaatsgebonden risico en groepsrisico

In het kader van het verlenen van de milieuvergunning in 2006 zijn diverse onderzoeken gedaan naar de risico's van de Vechtsebanen. De contra-expertise die door het Centrum Externe Veiligheid (CEV) van het RIVM is uitgevoerd, is uiteindelijk de basis geweest voor de plaatsgebonden risicocontouren, waaronder de contour voor het  $PR=10^{-6}$ . Ook de omvang van het invloedsgebied is ontleend aan de contra-expertise van het CEV en bedraagt 360 m, gerekend vanaf de machinekamer. De toetsing van het groepsrisico is gebaseerd op het onderzoek van adviesbureau Energie Consult. De rapportage van dit onderzoek was onderdeel van de aanvraag voor de milieuvergunning. De verantwoording van deze keuzes zijn uitgebreid behandeld in de considerans van de milieuvergunning. Om die reden wordt hier afgezien van een uitgebreide verantwoording en wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken en de milieuvergunning.

Vanwege het speciale karakter van de Vechtsebanen is door zowel adviesbureau Energie Consult als het CEV tevens het groepsrisico in beeld gebracht indien rekening wordt gehouden met de bezoekers van de Vechtsebanen. Volgens de systematiek van het Bevi wordt bij de bepaling van het groepsrisico uitsluitend rekening gehouden met personen buiten de inrichting en komen bezoekers niet tot uiting in het groepsrisico. De extra berekening is uitgevoerd om een indicatie te krijgen naar de noodzaak om het groepsrisico bij bezoekers via een andere wettelijke regeling te verkleinen (zie verder onder "Verantwoording groepsrisico").

### Plaatsgebonden risico (PR)

De door het CEV berekende contour voor het  $PR=10^{-6}$  blijft vrijwel overal binnen de inrichtingsgrens. Alleen bij het noordelijk deel van het terrein van de inrichting komt de contour op enkele plekken maximaal 10 m over de inrichtingsgrens heen.

De conclusie is dat zich binnen de  $10^{-6}$ -contour geen (beperkt) kwetsbare objecten bevinden en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van het Bevi.

### Verantwoording groepsrisico (GR) – Inleiding

Vanwege de omgeving bestaat er rond de inrichting in beginsel een groepsrisico. Hierna wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht. Daarna wordt beschreven hoe het GR beïnvloed kan worden door maatregelen bij de inrichting en de omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe het aantal slachtoffers kan worden beperkt door een goede voorbereiding op een eventueel ongeval.

### Verantwoording groepsrisico (GR) – Personendichtheid

De personendichtheid en de berekening van het GR zijn beschreven in de kwantitatieve risicoanalyse opgesteld door adviesbureau Energie Consult. Deze zogenaamde QRA maakte deel uit van de aanvraag voor een milieuvergunning. Adviesbureau Energie Consult ging uit van een invloedsgebied met een straal van 1.200 m rond de machinekamer en berekende een bijna verwaarloosbaar GR, exclusief de bezoekers van de inrichting. Het CEV rekende met een invloedsgebied van 360 m en uitgangspunten die een lager risico tot gevolg hebben. Het CEV heeft geen GR exclusief bezoekers bepaald, echter er mag worden aangenomen dat het CEV op een lager GR uit zou komen dan adviesbureau Energie Consult.

Het Bevi regelt de externe veiligheid en is daarmee per definitie beperkt tot de veiligheid van personen buiten de inrichting.

Volgens de definitie is dan ook de conclusie dat het groepsrisico (exclusief bezoekers) bij geen benadering in de buurt van de oriënterende waarde komt en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van het Bevi.

### Verantwoording groepsrisico (GR) – Verlaging groepsrisico door maatregelen bij de inrichting

Omdat de effecten buiten de inrichting zeer gering zijn, zullen eventueel extra veiligheidsmaatregelen binnen de inrichting nauwelijks invloed hebben op het GR exclusief bezoekers.

Extra veiligheidsmaatregelen kunnen niet worden afgedwongen via de milieuvergunning, wel via de arbo-regelgeving. Deze zijn weliswaar gericht op werknemers maar zullen uiteraard dezelfde bescherming geven naar bezoekers.

### Verantwoording groepsrisico (GR) – Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving

Maatregelen in de omgeving die een lager groepsrisico tot gevolg hebben, zijn niet van toepassing. Het gaat om een beheerbestemmingsplan. Er verandert niets in de omgeving van de inrichting. Bovendien, zoals reeds vermeld, is het GR voor de omgeving al erg laag.

### Verantwoording groepsrisico (GR) – Maatregelen met betrekking tot bestrijding en hulpverlening bij een ongeval

Voor 2007 wordt voorzien om voor de Vechtsebanen en omgeving een rampbestrijdingsplan op te stellen. Hiertoe heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 22 november 2005 besloten (besluit nr. 772). Dit plan zal voorzien in alle (overheids-)maatregelen op het gebied van bestrijding en hulpverlening bij een ongeval binnen de inrichting met effecten buiten de inrichting.



# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

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

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

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

### 1.2 aanduiding:

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

### 1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 afhaalzaak:

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

### 1.6 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

### 1.7 antenne-installatie

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

### 1.8 antennemast

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

#### **1.9 archeologisch onderzoek:**

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

#### **1.10 archeologische waarde:**

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

#### **1.11 bebouwing:**

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

#### **1.12 bebouwingspercentage:**

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

#### **1.13 bedrijf:**

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

#### **1.14 bedrijfs- of dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

#### **1.15 bedrijfsvloeroppervlakte**

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

#### **1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

#### **1.17 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.

#### **1.18 bestaand gebruik:**

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

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.20 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344. BPBEDOVER1HERZ-0301 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.22 Bevi-inrichting**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.23 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.

**1.24 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.

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.26 bouwmarkt:**

een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 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.

#### 1.31 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

#### 1.32 cultuurhistorische waarde:

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

#### 1.33 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

#### 1.34 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

#### 1.35 dakopbouw:

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

#### 1.36 detailhandel in keukens en sanitair:

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedaat.

#### 1.37 detailhandel:

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

#### 1.38 evenementen:

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

#### 1.39 gebouw:

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

#### 1.40 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604).

**1.41 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.

**1.42 horeca:**

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

**1.43 hotel:**

een specifieke vorm van horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

**1.44 kantoor:**

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

**1.45 kwetsbare objecten:**

objecten zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 van het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 133).

**1.46 leisure:**

grootschalig commerciële voorzieningen/accommodaties (inclusief geïntegreerde projecten/combinaties van voorzieningen/accommodaties) die speciaal of mede voor de vrijetijdsbesteding zijn ontwikkeld.

**1.47 lessenaarsdak:**

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

**1.48 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:**

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

**1.49 Lijst van Horeca-activiteiten:**

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

**1.50 maatschappelijke voorzieningen:**

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

#### 1.51 nutsvoorzieningen:

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

#### 1.52 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.

#### 1.53 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.

#### 1.54 permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

#### 1.55 permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.56 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening van de gemeente Utrecht.

#### 1.57 prostitutie:

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

#### 1.58 (raam)prostitutiebedrijf

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

#### 1.59 sciencebedrijven

innovatie- en researchbedrijven (in hoofdzaak gericht op onderzoek en ontwikkeling) en kennisintensieve bedrijven, die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met kennisinstellingen in De Uithof en waarvan output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.

**1.60 seksinrichting:**

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

**1.61 verkoopvloeroppervlakte (vvo):**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

**1.62 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:**

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

**1.63 voorgevel:**

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

**1.64 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:**

een niet aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden.

**1.65 Wgh- inrichtingen:**

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

**1.66 woning:**

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

**1.67 zalencentrum:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van uitsluitend zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentatie (waaronder modeshows), diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring, met een maximum oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> bvo.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

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

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

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

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



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein 1 tot en met 8": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

| Aanduiding                             | SBI-code | Activiteiten                                                  | Uit ten hoogste categorie |
|----------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| specifieke vorm van bedrijventerrein-1 | 281.1    | constructiewerkplaats ingesloten gebouw                       | 3.2                       |
| specifieke vorm van bedrijventerrein-2 | 252.1    | Kunststofverwerkende bedrijven zonder gebruik van fenolharsen | 4.1                       |
| specifieke vorm van bedrijventerrein-3 | 3420.2   | aanhang- en opleggerfabrieken                                 | 4.1                       |
| specifieke vorm van bedrijventerrein-6 | 1589     | vervaardiging van overige voedingsmiddelen                    | 4.1                       |

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" ten hoogste één bouwmarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2" ten hoogste één detailhandelsvestiging in woningtextiel;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 3': één supermarkt met maximaal de bestaande omvang';
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding "kantoor" ten hoogste één zelfstandig kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding "sporthal" één sport- en gezondheidscentrum;
- detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- detailhandel van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan in de onder e bedoelde bouwmarkt;
- de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater.

### 3.2 Bouwregels

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

#### 3.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag niet worden overschreden;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag niet worden overschreden;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
  2. de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
  3. de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 16 meter en ten hoogste 20 meter bedraagt;
  4. de maximale lengte van een gebouw 30 m bedraagt;
- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
  2. de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
  3. over een breedte van minimaal 16 m van de gevellijn dienen de gebouwen op minimaal 4 m afstand van de gevellijn te liggen;
- b. de in lid 3.1 onder m genoemde, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, bedraagt per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 m hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 meter.

### 3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- f. de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m<sup>2</sup> per bedrijf is, is niet toegestaan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Afwijken van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan de in lid 3.1 genoemde categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd;

met dien verstande dat:

- c. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg-installaties niet is toegestaan.

#### 3.5.2 Afwijken voor de opslag van vuurwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder o voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, met dien verstande dat:

- a. de afwijkensbevoegdheid uitsluitend geldt voor de in lid 3.1 onder e bedoelde bouwmarkt;

met dien verstande dat:

- b. de afstand tussen de vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten niet minder bedraagt dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

### 3.5.3 Afwijken voor zelfstandige kantoorruimten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. om zelfstandige kantoren toe te staan in kantoorruimten van bestaande bedrijfsgebouwen die ten tijde van de aanvraag tot afwijken ouder zijn dan 3 jaar;  
met dien verstande dat:
- b. per bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte is toegestaan;
- c. niet meer dan 70% van de kantoorruimte gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor;
- d. de bedrijfsruimte in de bedrijfsbebouwing integraal gehandhaafd blijft.

### 3.5.4 Afwijken Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder n en lid 3.5 onder c, teneinde Bevi-inrichtingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
- b. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
- c. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- d. er dient verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

### 3.5.5 Afwijken (perifere) volumineuze detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 teneinde detailhandel – anders dan bedoeld onder 3.1 sub I – toe te staan in:

- a. volumineuze goederen, zoals landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. volumineuze artikelen zoals tenten en kampeerartikelen, zonwering, tuinhuisjes buitenspeelspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens etc.

mits de vestiging geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluid- verkeers- of parkeeroverlast.

### 3.5.6 Afwijken (perifere) detailhandel in bouw- en woonartikelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 teneinde detailhandel toe te staan in:

- a. keukens, badkamers, tegels en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals inbouwapparatuur, accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. woninginrichting ( meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting);
- c. bouwmarkten;

met inachtnaam van de volgende regels:

1. de totale omvang van de (perifere) detailhandel in bouw- en woonartikelen bedraagt niet meer dan 25.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
2. de afwijking mag uitsluitend worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone ontheffingsgebied 1";
3. het verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
4. de vestiging mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
5. er is aangetoond dat er, voor de realisatie van een perifere detailhandelsvestiging, geen milieutechnische belemmeringen zijn onder andere vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
6. er zijn overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 functies ontwikkelingskader

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijventerrein als bedoeld in lid 1, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wro ten behoeve van het toelaten van de hieronder aangegeven functies en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van het vestigen van een of meerdere 'kinderdagverblijven';
  1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een kinderdagverblijf, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï;
  3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  4. met dien verstande de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1', 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' en 'Wro-zone wijzigingsgebied 3';
- b. ten behoeve van het vestigen van 'onderwijsdoeleinden';
  1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een school of andere vormen van onderwijsdoeleinden, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï,
  3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  4. met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1", "Wro-zone wijzigingsgebied 2", "Wro-zone wijzigingsgebied 3" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- c. ten behoeve van het vestigen van 'sport- en leisure doeleinden';
  - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een sportschool of andere vormen van sport- en leisure doeleinden, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï;
  - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  - 4. met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 2" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";
  
- d. ten behoeve van het vestigen van één 'zalencentrum';
  - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de functie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
  - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 4";
  
- e. ten behoeve van het vestigen van één 'hotel';
  - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een hotel, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
  - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 2" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";
  
- f. ten behoeve van het vestigen van maximaal twee 'horecabedrijven vallend onder horecacategorie C en/of D';
  - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de een horecabedrijf vallend onder horecacategorie C en/of D, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
  - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1", "Wro-zone wijzigingsgebied 2", "Wro-zone wijzigingsgebied 3" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- g. ten behoeve van het toelaten van een woonfunctie, daaronder medebegrepen woonwerk-units:
  - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
  - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de woonfunctie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
  - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
  - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 5".

### 3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, de Lijst van Bedrijfsactiviteiten wijzigen door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkeling daartoe aanleiding geven.

### 3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie hoog

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied", de milieucategorie wijzigen om bedrijven toe te staan toe te staan in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, onder voorwaarde dat de bedrijfswoning is gesloopt.

### 3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie laag

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding van toegelaten bedrijven wijzigen zodanig dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in een lagere categorie, om functiemenging in het gebied mogelijk te maken.

### 3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid specifieke functies

Burgemeester en wethouders kunnen de in lid 3.1 opgenomen aanduidingen voor specifieke functies verwijderen.

### 3.6.6 Wijzigingsbevoegdheid hogere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen in het gebied "Wro wijzigingsgebied 6" de in lid 3.2.1. onder c opgenomen een maximale bouwhoogte toelaten tot maximaal 30 meter indien dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard en er aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna, verkeerslawaaï.

## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "onderwijs": maatschappelijk – onderwijs met de daaraan ondergeschikte kantoorruimte en additionele horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

## 4.2 Bouwregels

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

### 4.2.1 Gebouwen

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

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen 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. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 meter.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- e. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte per bedrijf is, is niet toegestaan.

### 4.3.1 Bed & breakfast

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

## 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd en/of één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voorzover deze bedrijven 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 de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 4.1 genoemd.

## Artikel 5 Horeca

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie C": horecabedrijven uit categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte parkeervoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.



## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte", mag niet worden overschreden.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6 m bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer–Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en kruisingen met water;
- h. evenementen;
- i. en de daarbij behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, reclame-uitingen en kunstwerken.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat bouwwerken anders dan ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging, regeling van het verkeer en kunstwerken ten hoogste 3 m hoog worden gebouwd.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.1:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup>;
- b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot ten hoogste 3 m.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

## **Artikel 10    Algemene afwijkingsregels**

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen 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.

## **Artikel 12    Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening.

# Bijlagen

## Bijlage 1      Lijst van Bedrijfsactiviteiten

### Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

#### 1. Hoofddeling

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

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

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

#### 2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

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

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

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

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

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

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

### 4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

| Milieucategorie | Grootste afstand |
|-----------------|------------------|
| 1               | 10 m             |
| 2               | 30 m             |
| 3.1             | 50 m             |
| 3.2             | 100 m            |
| 4.1             | 200 m            |
| 4.2             | 300 m            |
| 5.1             | 500 m            |
| 5.2             | 700 m            |
| 5.3             | 1.000 m          |
| 6               | 1.500 m          |

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

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

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

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

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



## 6. Verklaring gebruikte afkortingen

– : niet van toepassing / niet relevant

< : kleiner dan

> : groter dan

= : gelijk aan

cat. : categorie

e.d. : en dergelijke

i.e. : inwonereenheden

kl. : klasse

n.e.g. : niet elders genoemd

o.c. : opslagcapaciteit

p.c. : productiecapaciteit

p.o. : productieoppervlak

b.o. : bedrijfsoppervlak

v.c. : verwerkingscapaciteit

u : uur

d : dag

w : week

j : jaar

B : bodemverontreiniging

L : luchtverontreiniging

R : risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)

V : vuurwerkbesluit van toepassing

## Bijlage 2      Lijst van Horeca-activiteiten

### Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

### Onderscheid café-disco

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

### Cafetaria/snackbar

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

### Afhaalcentra

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

## Additionele horeca

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

een bedrijf of instelling waar;

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

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

<sup>1</sup>regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

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

een bedrijf of instelling waar:

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

