

Bestemmingsplan



Bedrijventerrein Overvecht en omgeving

Oktober 2009



1111



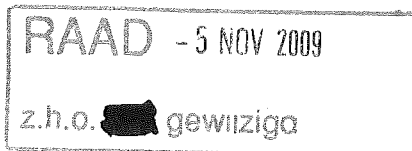
voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 09.043819
Vergadering Raad
Vergaderdatum 29 oktober 2009
Jaargang en nummer 2009 - 110



Gemeente Utrecht



*zie aangevraagd amendement A33 en
notie 1765*

Vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht eo

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 de zienswijzen van: Van Bakkum, Gasunie, AVVN, Heutink advocaten namens J. Emmelot en kwekerij De Minstroom gegrond te verklaren;
- 2 de zienswijzen van: Boekel de Nerée namens De Hoge Dennen, de Driesprong en Super De Boer en Wieringa advocaten namens A.T. Pisa, M.C. Pisa en M&A Beheer deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4 gewijzigd vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De wethouder zegt toe dat voorafgaand aan de raadsbehandeling nog informatie wordt verstrekt over: - waarom de bedrijfswoning op de Nevadadreef is wegbestemd; - waarom het mogelijke bebouwingspercentage van Kwekerij De Minstroom is verminderd t.o.v. het vorige bestemmingsplan.
datum: 22 sep 2009

status: B

voorstel aan de raad

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht eo

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen van: Van Bekkum, Gasunie, AVVN, Heutink advocaten namens J. Emmelot en kwekerij De Minstroom gegrond te verklaren;
- 2 de zienswijzen van: Boekel de Nerée namens De Hoge Dennen, de Driesprong en Super De Boer en Wieringa advocaten namens A.T. Pisa, M.C. Pisa en M&A Beheer deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4 gewijzigd vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.
- 2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.
- 3.1 Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.
- 4.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 5.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.
- 5.2 Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.
- 5.3 Gevolgen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht eo

Context

INLEIDING

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. is één van de plannen uit de zogenaamde actualiseringsopgave, de opdracht van uw raad (november 2003) aan ons college de gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein in Overvecht, inclusief de landelijke strook rondom de Gageldijk. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Gageldijk, tevens gemeentegrens met Maarssen, en het Gandhiplein. Aan de westzijde vormt de gemeentegrens met Maarssen de plangrens. De rivier De Vecht is de zuidelijke grens, terwijl de Franciscusdreef de oostzijde begrenst.

DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan Overvecht uit 1982. Dit plan is verouderd. Het juridisch-planologisch kader is derhalve aan herziening toe. Doel van het nieuwe bestemmingsplan is daarom de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Daarbij wordt voldoende flexibiliteit geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar. In het plan worden de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent totstandgekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingslegging en regelgeving.

OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELINGEN DIE SPELEN IN HET PLANGEBIED

Motie van de raad 2006/M63

Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is door uw raad aan ons gevraagd voorstellen te doen om de economische kansen van het bedrijventerrein te

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

vergroten (motie 2006/M63). De uitwerking van deze motie heeft geresulteerd in een plan van aanpak 'Kansenzone bedrijventerrein Overvecht'. Eveneens in uitwerking van de motie is subsidie verstrekt aan de Ondernemers Vereniging Overvecht (OVO) om een visie te ontwikkelen voor de toekomst van het bedrijventerrein. Deze visie is in de vorm van een masterplan in mei 2007 door de OVO gepresenteerd. Wij zijn echter van mening dat het bestaande beleidskader in beginsel de basis moet zijn voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hierover is ons college met de OVO in gesprek. De visie van de ondernemersvereniging vormt één van de bouwstenen voor een nog te ontwikkelen bredere ruimtelijke visie op het nu voorliggende plangebied. De voorbereiding hiervan zal echter nog de nodige tijd in beslag nemen. Gelet op het eerder ingezette traject voor het bestemmingsplan, de thans nog geldende, maar gedateerde, bestemmingsregeling en de genoemde actualiseringsopgave is besloten de doelstelling van het bestemmingsplan niet te verbreden. Dit neemt niet weg dat een meeromvattende visie op het plangebied wenselijk blijft, maar die afzonderlijk van het voorliggende bestemmingsplan zal worden ontwikkeld. De uitkomst van de gesprekken met de OVO kan leiden tot een herziening op onderdelen van het bestemmingsplan. Verwachting is dat de Visie nog in 2009 voor vaststelling wordt aangeboden aan het gemeentebestuur.

Mede in relatie tot de motie wordt opgemerkt dat het gebied niet volledig 'op slot' gaat met dit bestemmingsplan. Zo is sprake van een ruime maximale bouwhoogte (12 tot 17 meter), een hoog bebouwingspercentage per perceel, een ruime mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel (auto's, boten, caravans), en een verruiming (ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan) voor de uitbreiding en verplaatsing van één bouwmarkt van maximaal 5.000 m² b.v.o. in een daarvoor aangewezen zone. Daarnaast voorziet het plan in een nieuwe bouwmogelijkheid op een perceel aan de Floridadreef en flexibiliteitsbepalingen voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tenslotte is het reeds enige tijd door ons college gevoerde beleid ten aanzien van het toelaten van kleine zelfstandige kantoren (op verdieping) in het plan opgenomen.

Stichting Utrechtse Lijnbaanbesturing (SUL)

Al sinds 1972 is de SUL gevestigd aan de Floridadreef. In lijn met eerdere bestuurlijke afspraken is aan de buitenactiviteiten (waaronder vliegen met modelvliegtuigen en rijden met radiografisch bestuurbare auto's) een positieve bestemming toegekend, waarmee bestaande rechten worden gerespecteerd. Voor de locatie is echter uitsluitend de huidige bebouwing toegestaan en geen

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

uitbreidingsruimte opgenomen. Verdere uitbreiding van de bebouwing is niet gewenst omdat dit tot verdere intensivering van het gebruik kan leiden. Dit is ongewenst vanwege de nu reeds bestaande hinder voor omwonenden. Dit betekent dat aanvragen voor uitbreiding in beginsel worden geweigerd en dat handhavend wordt opgetreden tegen zonder vergunning geplaatste bouwwerken.

Nieuwbouw Floridadreef

Aan de Floridadreef ligt een te ontwikkelen bedrijfskavel (voormalige woonwagenlocatie). Uit nader onderzoek, dat is uitgevoerd naar aanleiding van inspraakreacties, is gebleken dat het niet is uitgesloten dat bebouwing op deze plaats (zowel negatieve als positieve) gevolgen kan hebben voor de geluidbelasting op de woningen aan de Gageldijk als gevolg van de weerkaatsing van het geluid van de SUL. Ook kan bebouwing turbulentie veroorzaken op het perceel van de SUL en de gebruiksmogelijkheden beïnvloeden. De mate waarin deze effecten optreden is afhankelijk van het concrete bouwplan. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan zo aangepast dat bebouwing op deze plek alleen mogelijk is na het voeren van een ontheffingsprocedure waarbij de aspecten geluid en turbulentie zijn onderzocht.

Bedrijfsunits Floridadreef

Voor de bouw van een aantal bedrijfsunits aan de Floridadreef is eerder een bouwvergunning verleend (met gebruikmaking van artikel 19 WRO). Deze bouwvergunning is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de uitvoering van een deel van het project loopt de initiatiefnemer aan tegen de stedenbouwkundige voorwaarden die voor de locatie gelden. In overleg met de gemeente zijn de voorwaarden enigszins aangepast. De aanpassingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

PROCES TOT NU TOE

Inspraak heeft plaatsgevonden van 29 november tot en met 27 december 2004. Op 17 maart 2009 hebben wij besloten de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan te starten. Het bestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen met ingang van 19 maart tot en met 29 april 2009.

ADVIES WIJKRAAD

De wijkraad heeft op 19 mei 2009 een advies ingediend omtrent het bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht. Opgemerkt moet worden dat de

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

wijkraad al eerder (in 2004–2005) om advies is gevraagd. Toen had de raad geen opmerkingen. De Wijkraad betreurt in haar nieuwe advies dat de gemeente de wensen van OVO niet honoreert in dit bestemmingsplan. Het wel honoreren leidt immers tot impulsen aan economie en uitstraling van de wijk, omdat een kwaliteitsverbetering wordt gegenereerd. Zoals hierboven al beschreven, is door ons college besloten de Visie afzonderlijk van dit plan te ontwikkelen. Verwezen wordt naar het gestelde onder motie 2006/M63.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.*

Van Bekkum heeft afspraken met de gemeente over de op te richten bebouwing. De regels worden conform aangepast.

Over de leidingen in het gebied heeft de Gasunie een zienswijze ingediend. Zo zijn de aanlegvergunningregels uit het plan gehaald en voldoet paragraaf 3.4.1 van de toelichting niet aan de meest recente regelgeving.

De AVVN heeft verzocht de hoogte van kassen bij volkstuinen te verhogen, waarmee recht wordt gedaan aan de huidige praktijk. Tenslotte wordt de bestemming van een perceel aan de Gageldijk gewijzigd van 'agrarisch' naar 'agrarisch – glastuinbouw' waarbij reclamant de mogelijkheid krijgt om een dienstwoning op te richten conform een in het verleden verkregen bouwvergunning.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 *De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.*

Boekel de Nerée heeft namens de belanghebbenden van de supermarkt een zienswijze ingediend. De supermarkt zit er al tientallen jaren. De supermarkt is niet positief bestemd maar viel onder het overgangsrecht. Hiermee was Boekel de Nerée het niet eens. Ten eerste is het juridisch niet mogelijk om de supermarkt bij twee bestemmingsplannen achter elkaar onder het overgangsrecht te plaatsen. Daarnaast is de tapijthandel wel positief bestemd. De eerste constatering is inderdaad juist. Ook zijn er geen plannen van de gemeente bekend om de supermarkt op korte termijn van deze locatie te verwijderen. Daarom is de supermarkt alsnog positief bestemd.

De heer Pisa heeft een zienswijze ingediend over zijn perceel aan de Gageldijk 198. Op dit perceel is een woonbestemming gelegd. Dit is volgens Pisa niet juist. Al vanaf 1984 is op het perceel een bedrijf gevestigd. Uit onderzoek is

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



dit ook gebleken. Daarom is aan zijn wens tegemoet gekomen en de bestemming gewijzigd conform de huidige situatie.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.1 *Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De overige zienswijzen hadden betrekking op individuele verzoeken voor meer bouw- en gebruiksmogelijkheden. Aan deze verzoeken wordt niet tegemoet gekomen. Daarnaast zijn er enkele zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de indeling in milieucategorieën en de onmogelijkheid tot uitbreiding daarmee. Ook deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Voor een uitgebreide samenvatting en reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

4.1 *Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.*

Er zijn 23 zienswijzen ingediend. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van de beslispunten 1, 2, 3 en 4 zijn terug te vinden in het vaststellingsrapport.

4.2 *De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.*

Ambtshalve zijn nog enkele punten voorgesteld ter verbetering van het plan. Dit betreffen onder andere de hoogte van lichtmasten, de bestemming van het perceel Gageldijk 205a, een aantal grammaticale en technische wijzigingen in de regels en de toelichting, de externe veiligheidsparaagraaf wordt gemoderniseerd. Korthedshalve wordt verwezen naar het vaststellingsrapport, waarin de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

In het bijzonder wordt vermeld dat Fort de Gagel is verwijderd uit het bestemmingsplan. Alle acht forten in Utrecht worden in opdracht van de gemeente herontwikkeld om deze voor de toekomst te kunnen behouden. Zij worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe functie. Fort de Gagel valt in bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht. Echter, momenteel is niet duidelijk welke functies in het fort mogelijk moeten worden gemaakt. Daarnaast moet de beoogde bestemming bijdragen aan een nauwere relatie

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110

tussen het fort en de woonwijk Overvecht. Een relatie tussen het fort en bedrijventerrein is er niet en wordt in de toekomst ook niet voorzien. Aangezien voor het woongebied Overvecht (gelegen direct aan het plangebied van bedrijventerrein Overvecht) ook een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, is besloten dat het fort in die procedure wordt meegenomen. Dit betekent dat het fort uit het onderhavige bestemmingsplan wordt gehaald. Verder is een Verordening op de Archeologische Monumenten gemeente Utrecht in de maak. Door middel van deze verordening worden alle archeologische waarden in de gemeente beschermd. Dit betekent dat bescherming via het bestemmingsplan niet langer nodig is. Daardoor wordt de bestemming Waarde-Archeologie geschrapt. Tenslotte worden de Vechtse Banen, inclusief de atletiekbaan, bestemd als 'Sport' in plaats van recreatie zoals in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens de richtlijnen van de nieuwe Wro verwoord in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 is dit verplicht. Voor een uitgebreid overzicht van alle ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestuursadvies.

5.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

5.2 Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, voorschriften en plankaarten geven hier, in samenhang met het uitgebreide vaststellingsrapport, blijk van.

5.3 Gevolgen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

De wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan, die bij de vaststelling worden doorgevoerd, volgen logischerwijs uit de wijze van beantwoording van de zienswijzen of zijn noodzakelijk voor de verbetering van de kwaliteit van het plan.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal StadsOntwikkeling zorgdragen voor de

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.043819
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 oktober 2009
Jaargang en nummer	2009 – 110



Gemeente Utrecht

verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daags na de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Dat wil zeggen dat een bouwvergunning kan worden verleend op basis van het bestemmingsplan. In deze periode kunnen degenen die zienwijzen hebben ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Ook kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan ca. 3 maanden duren. De Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

De wijkraad krijgt een schriftelijke reactie op hun advies.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht eo
- Vaststellingsrapport Bedrijventerrein Overvecht eo
- Brief wijkraad 19 mei 2009

Eerdere besluitvorming

In juni 2004 heeft de raad ingestemd met de start van de inspraak voor het bestemmingsplan.

In maart 2009 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 09.043819

Vergadering Raad

Vergaderdatum 29 oktober 2009

Jaargang en nummer 2009 – 110



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht eo

Besluit

- 1 de zienswijzen van: Van Bekkum, Gasunie, AVVN, Heutink advocaten namens J. Emmelot en kwekerij De Minstroom gegrond te verklaren;
- 2 de zienswijzen van: Boekel de Nerée namens De Hoge Dennen, de Driesprong en Super De Boer en Wieringa advocaten namens A.T. Pisa, M.C. Pisa en M&A Beheer deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4 gewijzigd vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 25 NOV 2009

De griffier,

De burgemeester,

Motie: uitbreiding SUL

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 5 november 2009

Constaterende dat:

- de voorzitter van de Stichting SUL zich naar aanleiding van de behandeling in de raadsinformatieavond en in de commissie Stad en Ruimte van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. tot zijn vergadering heeft gericht met het verzoek toe te staan dat noodzakelijke faciliteiten voor het op het voormalige niveau uit te kunnen voeren van de activiteiten van zijn stichting, niet op grond van het nieuwe bestemmingsplan beperkt worden;

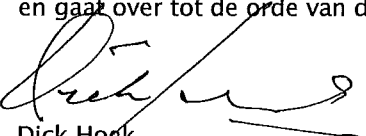
Overwegende dat:

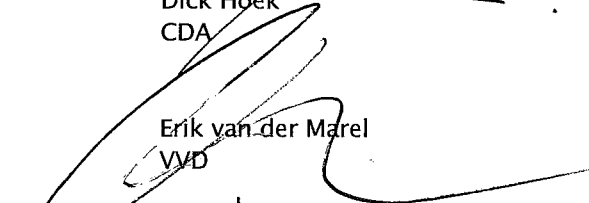
- de inrichting van het terrein van de stichting feitelijk gereed is;
- SUL zijn activiteiten op het niveau van voor 1994 moet kunnen uitvoeren
- de stichting een verzoek heeft ingediend voor het plaatsen van twee bouwwerken;
- deze verzoeken naar behoren moeten worden beoordeeld;
- de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. hierdoor niet mag worden opgehouden;
- tijdens de beraadslagingen over het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. door burgemeester en wethouders is toegezegd na de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan te starten met een herziening hiervan, waarin de ruimtelijk economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor het Bedrijventerrein Overvecht' wordt geïmplementeerd;

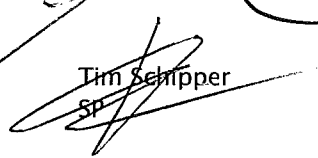
Draagt het college-op:

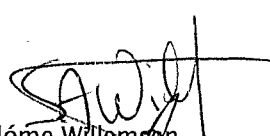
de uitbreidingswensen van de Stichting SUL te beoordelen in samenhang met het opstellen van de aangekondigde herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o.

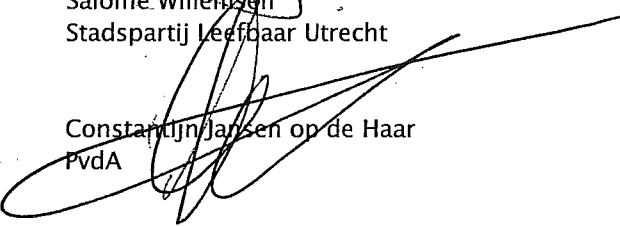
en gaat over tot de orde van de dag.

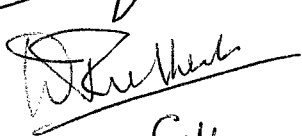

Dick Hoek
CDA


Erik van der Marel
VVD

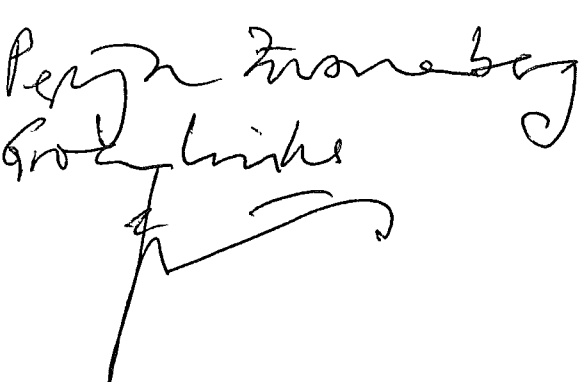

Tim Schipper
SP


Salomé Willemzen
Stadspartij Leefbaar Utrecht


Constantijn Jansen op de Haar
PvdA


C. U.


Gerard Oltman
D66


Peryn Zwaneberg
GroenLinks

Amendement: ruimte voor tuincentrum De Minstroom

De Gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 5 november 2009 ter bespreking van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o.;

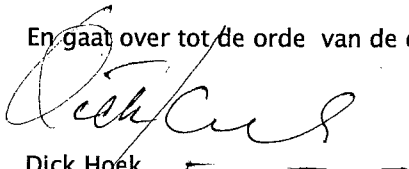
Overwegende dat:

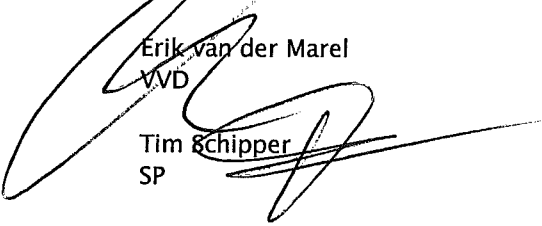
- er geen reden aanwezig is om bouwmogelijkheden van tuincentrum De Minstroom in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. te verminderen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Overvecht 1982;
- in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. met bouwperceel bedoeld worden de gronden binnen het bouwvlak;
- in het geldende bestemmingsplan de voor tuincentrum aangewezen gronden tot maximaal 35 % mogen worden bebouwd; dat is 35 % van 13.740 m² = 4.809 m²;
- de bebouwde oppervlakte van de dienstwoning, zijnde 120 m² in de voorgaande berekening is begrepen;
- in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. het bouwperceel=bouwvlak 5.860 m² bedraagt;
- het bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. ten hoogste $(4.809 - 120) \times 100 / 5.860 = 80\%$ zou mogen bedragen indien dezelfde bouwmogelijkheden als in het geldende bestemmingsplan worden opgenomen en het bebouwde oppervlak van het woonhuis niet hierbij is gerekend omdat het woonhuis in een aparte bestemming is opgenomen;
- het ontwerpbestemmingsplan ruimte biedt aan 50 % van 5.860 m² = 2.930 m² bebouwing;
- gelet op het bovenstaande de ruimte in het ontwerpbestemmingsplan 4.689 m² zou moeten zijn, overeenkomende met een bebouwingspercentage van 80;

Besluit:

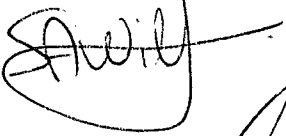
De maatvoeringsaanduiding bebouwingspercentage in de bestemming "detailhandel (tuincentrum)" in de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. ten opzichte van het ontwerp zoals dat voor een ieder ter inzage heeft gelegen, te wijzigen van 50 % naar 80 %.

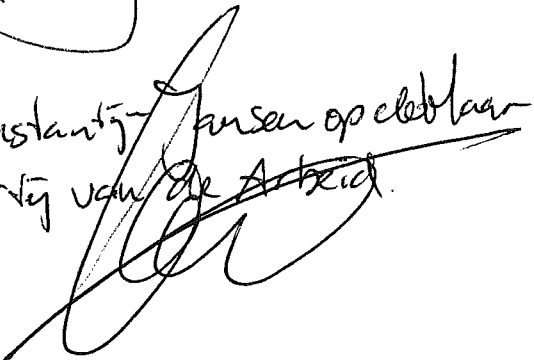
En gaat over tot de orde van de dag,


Dick Hoek
CDA

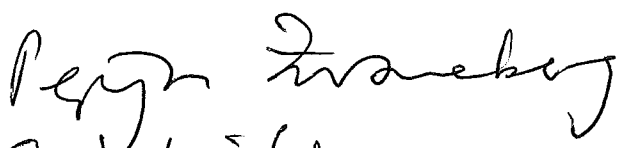

Erik van der Marel
VVD


Tim Schipper
SP


Salomé Willemsen
Stadspartij Leefbaar Utrecht


Constantijn Jansen op de blaas
Partij van de Arbeid


P66
Grootst Colijn


Pijp Zwaenboeg
GroenLinks



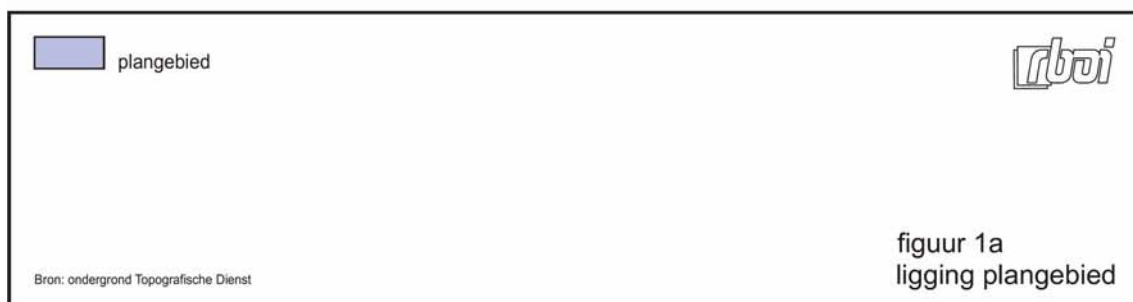
TOELICHTING

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Leeswijzer	3
1.2. Doel van het bestemmingsplan	3
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4. Vigerende plannen	4
1.5. Doorwerking bestaand beleid	5
1.6. Gemeentelijk beleid	5
1.7. Planvorm	6
2. Het plan	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Ligging in groter verband	7
2.3. Landschap, cultuurhistorie en archeologie	7
2.4. De stedenbouwkundige structuur	15
2.5. Welstandsbeleid	20
2.6. Verkeer en vervoer	23
2.7. Bodem, water en ecologie	29
2.8. Functionele structuur	31
3. Realiserings- en uitvoeringsaspecten	39
3.1. Milieu	39
3.2. Waterhuishouding en riolering	46
3.3. Glastuinbouw	48
3.4. Leidingen en straalpaden	49
3.5. Vuurwerk	51
4. Juridische planbeschrijving	53
4.1. Verantwoording planvorm	53
4.2. Opbouw regeling	53
4.3. Bestemmingsregeling	53
4.4. Handhaving	62
5. Uitvoerbaarheid	64
5.1. Economische uitvoerbaarheid	64
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
5.3. Overleg ex artikel 10 Bro	65
5.4. PPC-advies	66

Bij het plan behorende bijlagen:

1. Beleid.
2. Toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
3. Bedrijveninventarisatie.
4. Toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten.
5. Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Overvecht en de directe omgeving daarvan. Het gebied maakt onderdeel uit van het uit de begin jaren '80 daterende bestemmingsplan Overvecht. Dit laatstgenoemde bestemmingsplan is inmiddels verouderd. Voor een klein deel van het plangebied geldt voorts nog het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Oud-Zuilen. Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving is opgenomen in de notitie "Meerjarenplanning bestemmingsplannen 2000-2010" van de afdeling Stedenbouw en Monumenten van de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. In deze notitie wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van planologisch-juridische regelingen voor het gemeentelijk grondgebied. Dit hangt samen met de opdracht van de gemeenteraad, om de gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen voor alle wijken.

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden, heeft het gemeentebestuur besloten dat deze veranderingen alleen in een op beheer gericht bestemmingsplan zullen worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn.

1.1. Leeswijzer

Het plan wordt in hoofdstuk 2 beschreven met onder meer de ruimtelijke analyse en de functionele structuur. Het beleidskader wordt voorts samengevat weergegeven in bijlage 1. De milieuaspecten zijn in hoofdstuk 3 ondergebracht. Hierin wordt onder meer aandacht besteed aan de milieuhinder van de bedrijven. Ook de waterhuishouding komt in dit hoofdstuk aan de orde.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de juridische regeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een beknopte beschrijving van de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud). De resultaten van de inspraakprocedure zijn weergegeven in een afzonderlijke nota. In deze Nota van inspraak, vooroverleg en PPC-advies zijn ook de resultaten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud) weergegeven.

1.2. Doel van het bestemmingsplan

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

Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders gevraagd om voorstellen te doen om de economische kansen van het bedrijventerrein te vergroten¹⁾. De uitwerking van de motie heeft geresulteerd in een plan van aanpak 'Kansenzone bedrijventerrein Overvecht'. Eveneens in uitwerking van de motie is subsidie verstrekt aan de Ondernemers Vereniging Overvecht (OVO) om een visie te ontwikkelen voor de toekomst van het bedrijventerrein. Deze visie is in de vorm van een masterplan in mei 2007 door de OVO gepresenteerd.

De visie van de ondernemersvereniging vormt een van de bouwstenen voor een nog te ontwikkelen bredere ruimtelijke visie op het voorliggende plangebied. De voorbereiding hiervan zal echter de nodige tijd in beslag nemen. Gelet op het eerder ingezette traject voor het bestemmingsplan en de thans nog vigerende, maar verouderde bestemmingregeling voor het plangebied, is besloten om de doelstelling van het voorliggende plan niet te verbreden. Dit neemt niet weg dat een meeromvattende visie op het plangebied wenselijk blijft, maar afzonderlijk van de procedure van het voorliggende plan zal worden ontwikkeld.

In het ontwikkelingskader bedrijventerreinen Utrecht 2006–2020 De Juiste Koers, heeft de gemeente een aantal doelstellingen verwerkt. Als doelstelling is opgenomen het verbeteren en op langere termijn veiligstellen van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op bedrijventerreinen en het vergemakkelijken van de mogelijke transformatieopgave van bedrijventerreinen in Utrecht. Specifiek voor Overvecht als stadsverzorgend bedrijventerrein, ligt het accent op mobiliteit en beweging.

Het bedrijventerrein Overvecht is een kleinschalig modern gemengd bedrijventerrein. Overvecht zal in de toekomst vooral ruimte bieden voor bedrijven die verbonden zijn met de stedelijke economie (kleinschalige bouwbedrijven, garages, handel, ambachten en consumenten- en producentendiensten). Ter plaatse is veel perifere detailhandel aanwezig. Verdere uitbreiding van deze detailhandel is vanwege de behoefte aan het segment modern gemengd niet gewenst. Een uitzondering vormen bedrijven vallend onder categorie "boten en caravans". Dit sluit goed aan op het thema mobiliteit.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de noordwesthoek van de gemeente Utrecht (zie figuur 1a). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Gageldijk, tevens de gemeentegrens met Maarssen, het fort De Gagel en het Gandhiplein. Het fort De Gagel zelf valt buiten het plangebied. Aan de westzijde vormt de gemeentegrens met Maarssen eveneens de grens van het plangebied. De rivier de Vecht vormt de zuidelijke begrenzing en aan de oostzijde begrenst de Franciscusdreef het plangebied.

1.4. Vigerende plannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Overvecht. Dit plan is in 1982 door de gemeenteraad vastgesteld. Na het besluit van Gedeputeerde Staten heeft het bestemmingsplan bij Koninklijk Besluit van 18 december 1987 rechtskracht verkregen.

De aan de westzijde gelegen uitbreiding van het bedrijventerrein is tot stand gekomen op basis van een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt, tegen de grens van de gemeente Maarssen, een strook die deel uitmaakt van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Oud-Zuilen. Dit be-

1) Uitwerking motie 63 Voorstel kansenzone bedrijventerrein Overvecht (2006).

stemmingsplan is op 6 november 1969 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 mei 1970 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

1.5. Doorwerking bestaand beleid

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

Dit bestemmingsplan is in beginsel consoliderend. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Het plan biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het verlenen van binnenplanse ontheffingen ten behoeve van de wijziging van bedrijfscategorie en bebouwingsregels. Deze uitgangspunten sluiten aan bij de gemeentelijke structuurvisie en het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

1.6. Gemeentelijk beleid

1.6.1. Structuurvisie Utrecht 2015–2030

Ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Utrecht 2015–2030 geeft aan dat Utrecht een stad is met drie kernkwaliteiten: de stad als randstedelijk centrum, de stad als ontmoetingsplaats en de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Deze kernkwaliteiten zijn in de structuurvisie uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen. De structuurvisie kiest niet voor één van de perspectieven, maar voor een combinatie ervan. Deze perspectieven zijn deels vertaald naar ambities in het ontwikkelingsbeeld 2015. Het bedrijventerrein is aangeduid als monofunctioneel werkmilieu met industrie, groothandel en transport. Bereikbaarheid en efficiënt ruimtegebruik zijn belangrijke speerpunten.

Het gebied tegen de Vechtdijk is aangegeven als groene long. Daarnaast zijn de recreatieve sport- en volkstuingebieden en het gebied ten noorden van de Zuilense Ring aangegeven als groen buiten de stedelijke groenstructuur. De gebieden lenen zich voor zowel intensieve als extensieve recreatie, hebben deels ook een agrarische functie en bieden ruimte aan waterberging. De ijsbaan Overvecht vormt een belangrijk onderdeel van ontwikkelingsbeeld 2015–2030.

Kansenzone bedrijventerrein Utrecht Overvecht

Het bedrijventerrein Overvecht kent een relatief grote leegstand. In de motie Kansenzone bedrijventerrein Overvecht is gevraagd om de economische kansen van het bedrijventerrein te vergroten. Om het vestigingsklimaat voor ondernemers te verbeteren is in navolging van deze motie een Plan van aanpak Kansenzone opgesteld.

Het Plan van aanpak bevat vooral maatregelen van organisatorische en financiële aard. De perifere detailhandel van auto's wordt uitgebreid met de detailhandel in boten en caravans. Voor het toelaten van zelfstandige kantoorruimte binnen het plangebied biedt het toetsingskader ontheffing zelfstandige kantoorruimte binnen bedrijfsbebouwing (zie hierboven) uitkomst. Het onderhavige bestemmingsplan biedt voldoende ruimte qua bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de diverse ondernemingen.

Sectoraal beleid

Vanuit het sectorale gemeentelijk beleid wordt veel waarde gehecht aan de economische betekenis van het bedrijventerrein Overvecht. Ook op de langere termijn zal dit bedrijventerrein een functie moeten kunnen blijven vervullen als een stadsverzorgend bedrijventerrein, met een accent op mobiliteit. Vernieuwing van delen van het bedrijventerrein is nodig. Het bedrijventerrein heeft voldoende potenties om de functie van een kleinschalig modern bedrijventerrein voor aan de stad gebonden bedrijven te kunnen blijven vervullen. In het Economisch Profiel Utrecht (EPU) is aangegeven dat op lange termijn beperkte uitbreiding wenselijk zal kunnen zijn.

Naast de aandacht die het gemeentebestuur heeft voor de bedrijfsfunctie is ook het streven naar een betere samenhang tussen groen, natuur, recreatie en cultuurhistorie een belangrijk aandachtspunt. In het Groenstructuurplan staan behoud en ontwikkeling van de groenstructuur met aandacht voor het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en openbaarheid van groene recreatieve verbindingen in en om de stad centraal.

1.7. Planvorm

Het bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) opgesteld. Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 wordt niet meer gesproken over een plankaart, maar digitale gegevensbestanden. Tot 1 juli 2009 geldt de analoge plankaart boven de digitale.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een plankaart, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand;
- regels;
- toelichting.

Wat de planvorm betreft is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Het plan biedt met de toepassing van ruime maatvoeringaanduidingen voor bedrijfsbestemmingen de nodige ontwikkelingsruimte. Enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting van het gebied is voorts mogelijk gemaakt door de bestemmingen zelf zo min mogelijk te detailleren en door het opnemen van enkele ontheffingsbevoegdheden.

2. Het plan

2.1. Inleiding

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Het plan geeft een juridisch-pla-nologische regeling van de bestaande situatie, maar biedt tevens enige mogelijkheden voor ont-wikkeling van de bedrijfsfunctie. In dit hoofdstuk zal de bestaande situatie worden beschreven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- de ligging in groter verband;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- de stedenbouwkundige structuur;
- welstandsbeleid;
- verkeer en vervoer;
- bodem, water en ecologie;
- de functionele structuur.

Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het be-stemmingsplan geformuleerd.

2.2. Ligging in groter verband

Het plangebied ligt ten noordwesten van de wijk Overvecht in Utrecht. Overvecht ligt aan de noordzijde van het stadscentrum van Utrecht, ingeklemd tussen de Vecht aan de zuidwestzijde en de Zuilense Ring (N230) aan de noordoostzijde. De grenzen worden gevormd door de Fran-ciscusdreef, het Gandhiplein, de Gageldijk, de Vecht en de gemeentegrens met Maarssen.

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit het bestaande bedrijventerrein en de in 2003 na-genoege gerealiseerde uitbreiding. Ook grootschalige sport- en recreatievoorzieningen maken hiervan deel uit. De binnen het plangebied gelegen groenzone aan de Vecht maakt deel uit van een groter geheel: de Vechtzoom. Net over de gemeentegrens ligt hierin het Slot Zuylen. Het be-bouwingslint langs de Gageldijk grenst in het noorden aan het open gebied, aan de polder Bui-tenweg en de Maarsseveense plassen/polder Binnenweg.

2.3. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Overvecht-Noord is gesitueerd in de Vechtstreek, die het overgangsgebied vormt tussen de ho-ger gelegen Utrechtse Heuvelrug en de lage gronden langs de Vecht. De Vecht was ooit een sterk meanderende rivier met oeverwallen, die bij elke overstroming verder opgehoogd werden. Ach-ter deze oeverwallen zijn komgronden ontstaan. Deze komgronden liggen lager dan de oever-wallen. De oeverwallen, samen met de dichtgeslibde bedding, vormen de stroomrug, die door de samenstelling van de bodem (lichte klei op een zandige ondergrond) een zeer geschikte onder-grond voor landbouw was. In het plangebied is dit terug te zien langs de Vecht, waar de agrari-sche gronden van Slot Zuylen liggen.



De eerste ontginningen vonden plaats vanaf de Vecht, veelal in eenvoudige blokvorm. De grootschalige ontginningen vanaf de 11^e eeuw geschiedde meer systematisch in rechte kavels. De Vecht is ten behoeve van de ontwikkeling van Utrecht als handelsstad in de 11^e en 12^e eeuw door middel van het graven van de Oude Gracht verbonden met de Rijnloop. Het deel van de Vecht vanaf de Bemuurde Weerd tot aan de Rode Brug is in 1338 gekanaliseerd.

De Gageldijk vormt een van de oudste ontginningsassen van de grote ontginningen uit de 11^e en 12^e eeuw. De ontginningen vonden plaats in langgerekte kavels, gescheiden door sloten (de hoeven). Het eerste deel dat ten noorden van de Vecht werd ontgonnen, lag tussen de Hoevedijk of Hoofddijk en de Gageldijk. De Gageldijk werd vervolgens als basis voor de volgende ontginning (slag) gebruikt. De Gageldijk wordt op circa 1275 gedateerd.

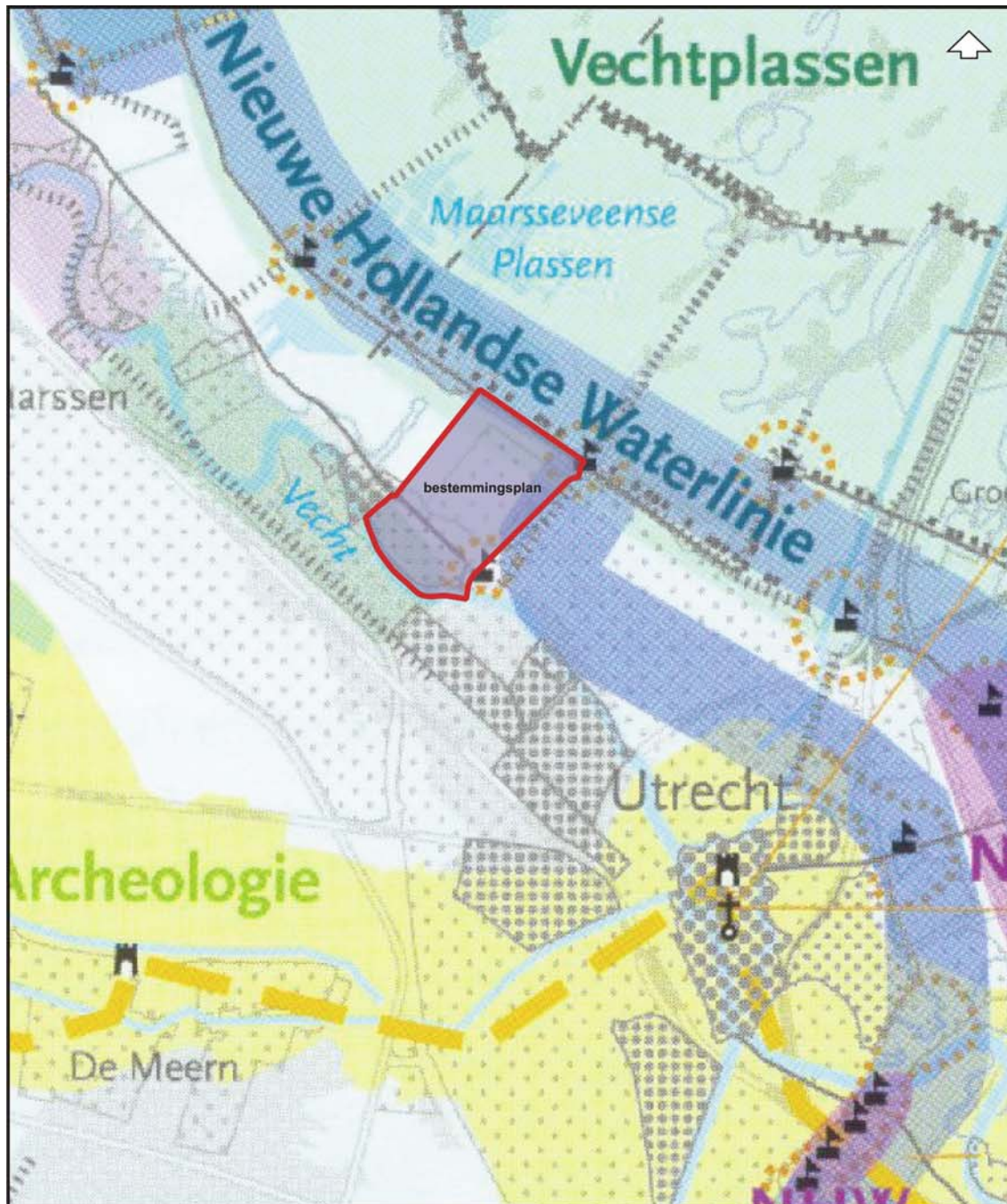
De kenmerkende slagenverkaveling is nog steeds beleefbaar vanaf de Gageldijk.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is grotendeels gesitueerd in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die tevens een Belvédèregebied vormt. Deze verdedigingslinie is ontstaan vanaf 1815 en diende om de Randstad (inclusief Utrecht) te beschermen tegen vijandelijke aanvallen. Verdedigingslinies vormden tot in de 20^e eeuw belangrijke onderdelen van het Defensiebeleid. In Nederland bevonden zich een twintigtal kleinere en grotere linies. De meeste daarvan zijn in de loop van de tijd geheel of gedeeltelijk verdwenen. Enkele linies, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zijn nog grotendeels in tact. Dit vormt de militair en historisch belangrijkste verdedigingslinie met een lengte van 85 km, die zich uitstrekt van het IJsselmeer tot aan de Biesbosch. Het systeem kenmerkte zich door uitgebreide onderwaterzettingen (inundaties). Om deze inundaties mogelijk te maken, werd een ingenieus waterbouwkundig stelstel aangelegd, bestaande uit inundatiekommen, kanalen, sluizen, duikers, etc. De provincie Utrecht vormde het hart van deze verdedigingslinie. De stad Utrecht nam in de Nieuwe Hollandse Waterlinie op zijn beurt weer een centrale positie in. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt het volgende provinciale beleid gehanteerd (provincie Utrecht, 2002):

- het herkenbaar houden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als structurele eenheid met een eigen karakteristiek;
- het herkenbaar en beleefbaar houden van de historisch-functionele relatie tot de verschillende landschapstypen en bestaande structuren;
- het versterken van de strategische zones in de linie als representanten van verdedigingsconcepten en als voorbeelden van inundatiegebieden.

Fort De Gagel vormt net buiten het plangebied het enige verdedigingswerk uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied is daarnaast grotendeels gesitueerd in een inundatiegebied, dat voorheen bedoeld was om onder water te kunnen zetten ten tijde van dreiging van de vijand. Daarnaast bevinden zich in het plangebied zogenaamde Verboden Kringen van fort De Gagel en het ten zuiden van het plangebied gesitueerde fort De Klop. Binnen deze kringen was het verboden om opgaande beplanting en (niet houten) bebouwing te plaatsen. Rondom fort de Gagel zijn enkele groepsschuilplaatsen aanwezig. Figuur 3a en 3b geven de cultuurhistorische betekenis van het plangebied weer.



Verboden Kringen

Om de inundaties goed uit te kunnen voeren en de artillerie een vrij schootsveld te kunnen geven, werd in 1853 de Kringenwet ingevoerd. Rond elk verdedigingswerk werden drie kringen vastgesteld: 300, 600 en 1.000 m. Binnen deze kringen golden strenge regels ten aanzien van bouwwerken, beplanting en dergelijke. Na toestemming mochten wel houten huizen en schuren gebouwd worden. Enkele daarvan zijn nog zichtbaar, bijvoorbeeld aan de Gageldijk. Hoewel met de bouw van de wijk Overvecht de bebouwing het fort aan de zuidzijde dicht nadert, is het vrije schootsveld aan de andere zijden nog goed herkenbaar.

Vechtzone

De zone tussen de Vecht en het eigenlijke bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de groene Vechtzoom. Dit gebied bestaat uit parkbos en weilanden. Het gebied is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (provincie Utrecht, 2002) aangeduid als landgoed (zie figuur 3a). In de provinciale visie (figuur 3b) wordt het gebied aangemerkt als een gebied waar aan bij toekomstige ontwikkelingen eisen moeten worden gesteld.

Deze beleidslijn wordt aangehouden in gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang. Cultuurhistorie geeft daarbij richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich "in de geest van" de cultuurhistorische samenhang voltrekt. In het streekplan is voorts, in navolging van het rijksbeleid, het gebied aangegeven als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het deel van de Vechtzone dat binnen het onderhavige plangebied ligt, worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het beleid is gericht op een consolidatie van de bestaande situatie, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de landschappelijke waarden in het plangebied.

Noordelijke stadsrandzone

Door menselijk handelen is de oude landschapsstructuur op een aantal plaatsen aan het vervagen, met name dichtbij de stadsranden. Hierdoor weerspiegelt het ruimtegebruik steeds minder de oorspronkelijke kenmerken. De stadsrand van Utrecht krijgt een steeds stedelijker karakter. Hierdoor schuift de eigenlijke stadsrand (met de bijbehorende stadsrandfuncties) steeds verder naar het noorden op.

Ten behoeve van de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied langs de Gageldijk is het beleid gericht op het zo goed mogelijk in stand houden van de volgende kenmerken:

- bebouwing bestaande overwegend uit één bouwlaag met een nadrukkelijke kap, waarbij:
 - . de nokrichting overwegend parallel aan het slotenpatroon staat;
 - . de afstand tussen goothoogte en bouwhoogte veelal meer dan 2,5 m bedraagt;
 - . de bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen overwegend lager is dan 10 m en van woningen overwegend lager dan 8 m;
 - . indien de bestaande bebouwing afwijkt van de hiervoor gestelde maatvoering kunnen de bestaande maten als maximum- c.q. minimummaten worden aangehouden;
- de open gaten tussen de bebouwing in de linten;
- de smalle en van oorsprong lange percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting; de kavelbreedte varieert in het plangebied van circa 30 tot 100 m;



Gageldijk



Gageldijk

het dwarsprofiel van de Gageldijk, bestaande uit een smalle rijbaan met aan weerszijden een grasberm, laanbeplanting aan de zuidzijde van de Gageldijk, geflankeerd door een sloot aan de noordzijde tussen de Gageldijk en de bebouwing;

- zichtlijnen op belangrijke elementen zoals de forten.

Voor een deel kan het bestemmingsplan inspelen op deze kenmerken, voor een deel zal ook met behulp van andere instrumenten, zoals het welstands- en groenbeleid, hiermee rekening moeten worden gehouden.

2.3.1. Archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie (zie figuur 3a) laat zien dat een deel van het plangebied is gesitueerd binnen de zone archeologie. Dit betreft de agrarische gronden en bosdelen langs de Vecht.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde archeologische monumenten en archeologisch waardevol gebied.

De kaart Archeologische Aandachtsgebieden van de gemeente Utrecht geldt als onderlegger voor zowel de beschermde archeologische monumenten als de archeologisch waardevolle gebieden. Deze kaart is op haar beurt weer geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie.

Voor het plangebied geeft de kaart met Archeologische Aandachtsgebieden alleen een strook langs de Vechtoever als archeologisch waardevol gebied aan. Deze strook ligt op een oude stroomrug van de Vecht, waar van oudsher bewoning mogelijk was. Ook was er in het verleden (19^e eeuw en eerder) sprake van enige bedrijvigheid in dit gebied, zoals steenbakkerijen.

De bescherming van de archeologische waarden wordt geregeld in de Verordening op de archeologische monumenten van de gemeente Utrecht.

2.3.2. Monumenten

Er komen geen rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten voor binnen het plangebied.

Beschermde dorpsgezicht

Een deel van het plangebied in het noordwesten, tegen de gemeentegrens met Maarssen, maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Oud-Zuilen. Oud-Zuilen is op 20 december 1966 aangewezen tot beschermde dorpsgezicht in de zin van artikel 20 (nu 35) van de Monumentenwet 1988. Het beschermde dorpsgezicht omvat de oude dorpskern van Zuilen met het daarbij gelegen Slot Zuylen. Het beschermde dorpsgezicht ligt vrijwel geheel op grondgebied van de gemeente Maarssen. Een zone aan de zuidoostzijde van het beschermde dorpsgebied ligt echter binnen de gemeente Utrecht, die ook eigenaar is van deze gronden. Deze zone maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende gronden zijn in het in 1969 vastgestelde bestemmingsplan Beschermde dorpsgezicht Oud-Zuilen bestemd tot Parkbos.

2.3.3. Conclusies/uitgangspunten

- handhaven van het bestaande beeld van de Gageldijk (slagenverkaveling en losstaande bebouwing in 1 bouwlaag met kap);
- rekening houden met de landschappelijke en ecologische waarden in de zone langs de Vecht;
- in verband met de cultuurhistorische waarden geen bebouwing toestaan binnen de zone van het beschermde dorpsgezicht;
- het schootsveld van het fort beschermen voor zover nog geen bebouwing aanwezig is en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting rond het fort tegengaan.



Manitobadreef, met links de recente uitbreiding van het bedrijventerrein



Tennessedreef

2.4 De stedenbouwkundige structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Overvecht. Overvecht is ontwikkeld in de geest van de CIAM¹⁾-gedachte. 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.

De opbouw van de wijk wordt sterk bepaald door de geleiding van groenzones tussen de buurten en langs de hoofdverkeerswegen. De wijk is door groenzones afgeschermd van het omringende landschap (Vechtzoom). Deze groenzones zijn bedoeld als scheidende elementen.

Het bedrijventerrein Overvecht is door een zone met groene, stedelijke functies aan drie zijden scherp begrensd. De voordelen hiervan zijn dat er zowel naar het parklandschap langs de rivier als naar de open polder toe een groen overgangsgebied is tussen het bedrijventerrein en de twee karakteristieke landschappen. Dankzij de groene bufferfunctie van deze zone staan de zone langs de Vecht en de open polder op zichzelf.

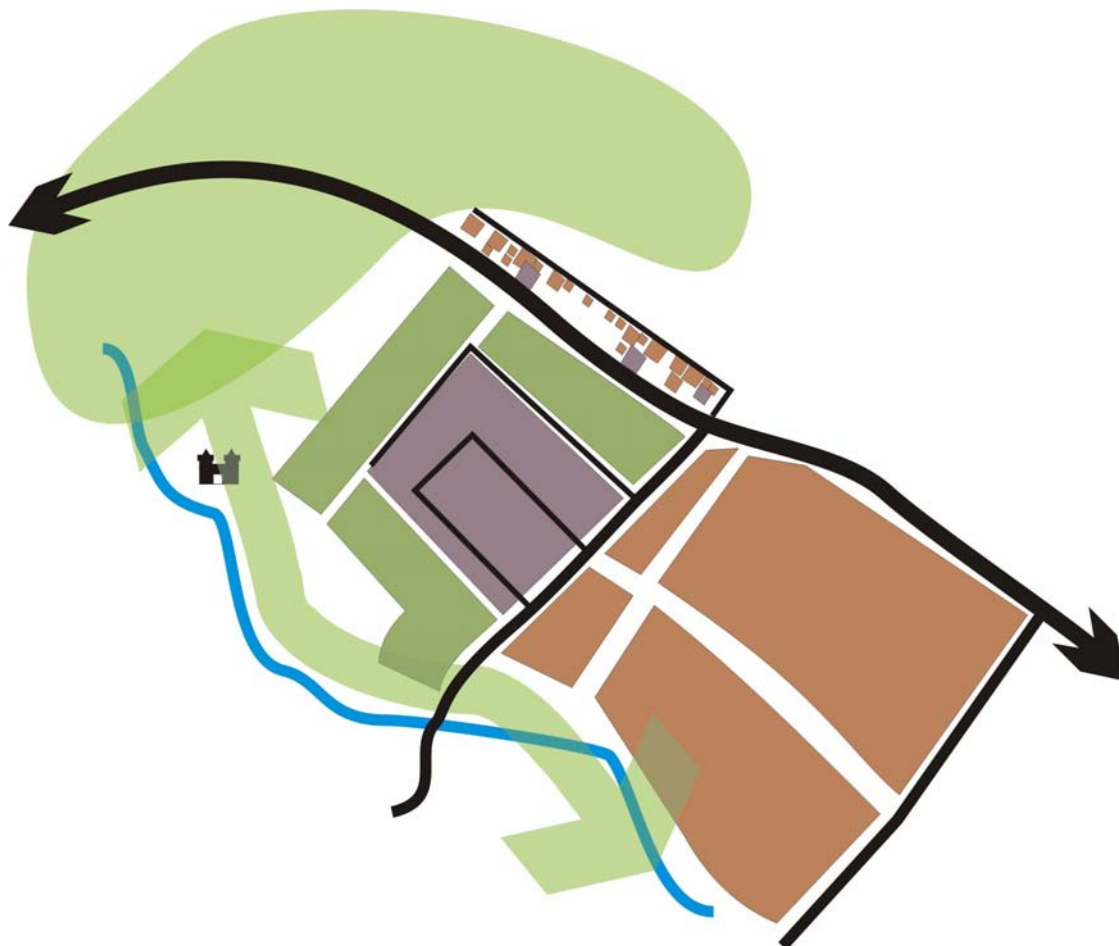
Deze groene buffer bestaat uit een crematorium, een begraafplaats, een sportcomplex met onder meer een kunstisbaan en atletiekbaan, sportparken en twee volkstuincomplexen.

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.

1) Congrès Internationaux pour l'Architecture Moderne. Deze internationale congressen vonden plaats tussen de beide wereldoorlogen in de 20e eeuw en vormden een beweging waarbij zich groepen architecten aansloten. Op deze congressen zijn onder meer uitgangspunten met betrekking tot stedenbouw geformuleerd. Onderstaande uitgangspunten zijn daar voorbeelden van.

2.4.1. Stedenbouwkundige opzet

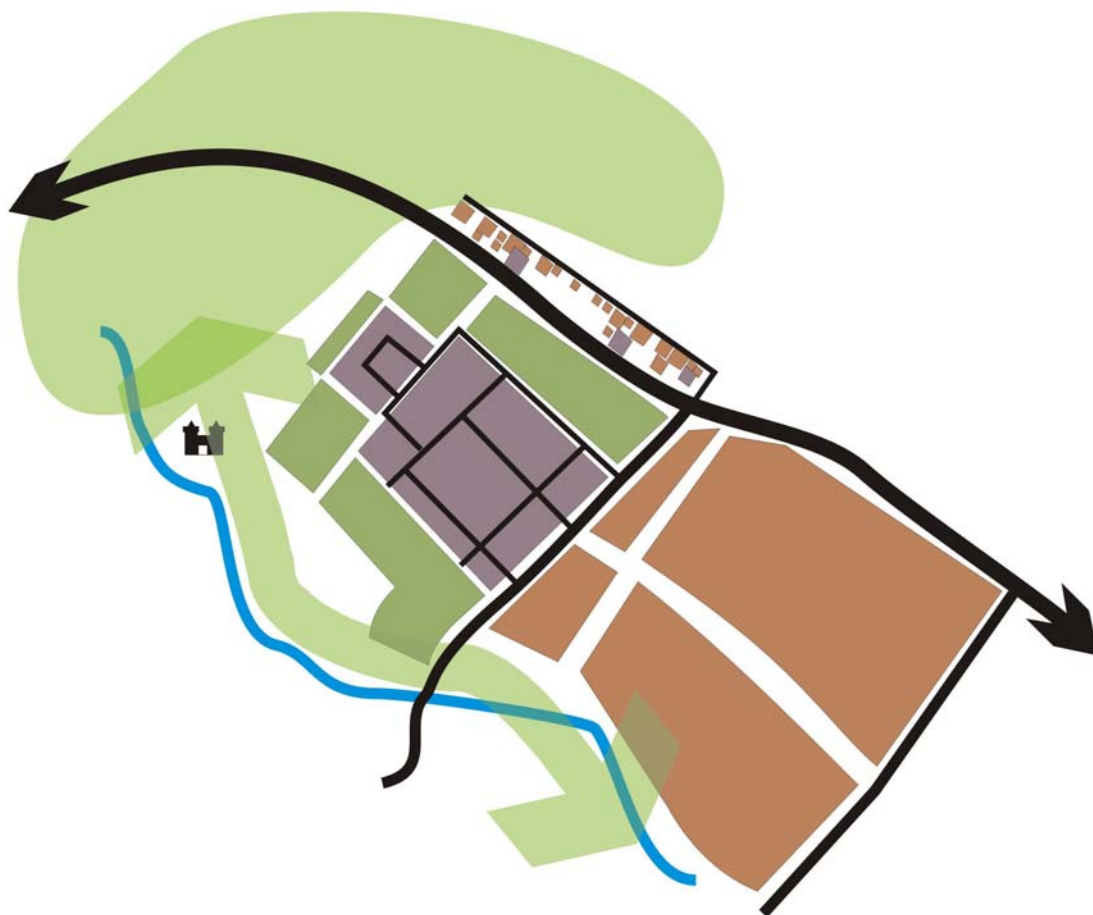
Volledig in de geest van het idee van functiescheiding, zijn het bedrijventerrein en het sportpark bij de ontwikkeling als twee onafhankelijke structuren van elkaar opgezet. Er bestaat geen onderlinge relatie, het bedrijventerrein wordt door een dichte groenstructuur van bomen en struiken visueel en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



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 Mississippidreef. De 2^e Polderweg, een historische landweg, vormt een secundaire verbinding met het omringende buitengebied. Op enkele plaatsen zijn er langzaamverkeersverbindingen tussen het buitengebied en het bedrijventerrein.

2.4.2. Het uitbreidingsplan

In 1996 is er een uitbreidingsplan voor het bedrijventerrein gemaakt. Op basis daarvan heeft de gemeente de benodigde vrijstellingen van het bestemmingsplan gegeven en het plan is inmiddels gerealiseerd. De structuur van de wijk is zo goed als behouden. Er is met de uitbreiding echter ook een aantal wijzigingen doorgevoerd. Met de realisatie van de uitbreiding is de functiescheiding minder rigoureuus. Ook de ontsluitingssystemen van de stedelijke groenzone en het bedrijvenpark zijn minder streng van elkaar gescheiden. Deze sluiten nu veel beter op elkaar aan.



2.4.3. Deelgebieden

Het plangebied is onder te verdelen in een aantal deelgebieden.

Het bedrijventerrein

– Opzet

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 zelfs een beeldkwaliteitplan opgesteld om de kwaliteit te waarborgen.

– Ophoging

Door zandophoging is het huidige bedrijventerrein hoger gelegen dan de sportcomplexen en volkstuinten. Deze ophoging vormt een ruimtelijke accentuering van de scheiding tussen de verschillende functies. De stedelijke groenzone is zo zowel scheiding als overgang tussen het bedrijventerrein en de open groenzones (Vechtzoom/Polder Buitenweg) rond het bedrijvenpark.

– 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.

De stedelijke groenzone

– Verkavelingsrichting

De verkavelingsrichting van de stedelijke groenzone valt, in tegenstelling tot het bedrijventerrein, wel samen met de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Dit verklaart de hoekverdraaiing in wegenstructuur en verkaveling tussen het bedrijventerrein en de stedelijke groenzone. Ook dit verschil in structuur benadrukt de scheiding tussen beide zones. Met de realisering van de uitbreiding van het bedrijventerrein in de stedelijke groenzone en bijbehorende verkavelingsrichting wordt de relatie versterkt.

– Situering functies

In de stedelijke groenzone die het bedrijventerrein omzoomt, zijn begraafplaats, volkstuin- en sportcomplexen als zelfstandige eenheden geplaatst. Conform de uitgangspunten zijn de meer intensief gebruikte stedelijke voorzieningen nabij de hoofdweg, de Franciscusdreef, gesitueerd. De strikte scheiding en afscherming van functies, maar ook de situering van de intensief gebruikte functies en afgelegen sportcomplexen, maakten de wegen vaak uitgestorven en gaven bezoekers een onveilig gevoel. De uitbreiding van het bedrijventerrein en de nieuw gelegde relaties hebben hier verbetering in aangebracht.

– 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.

De Gageldijk

– Oorsprong

Ten noordoosten van bedrijventerrein Overvecht-Noord, aan de overzijde van de Zuilense Ring, ligt de Gageldijk. De gemeentegrens van Utrecht met Maarssen is gelegen op de Gageldijk. In dit bestemmingsplan wordt alleen het Utrechtse deel van de Gageldijk bestemd.

De Gageldijk vormt een van de oudste ontginningsassen van de grote ontginningen uit de 11^e en 12^e eeuw. De ontginningen vonden plaats in langgerekte kavels, gescheiden door sloten. De kenmerkende slagenverkaveling is nog steeds beleefbaar vanaf de Gageldijk.

– Functie

Aan de Gageldijk staan, iets teruggelegen, voornamelijk vrijstaande woningen. Daarnaast zijn enkele percelen in gebruik voor glastuinbouw. Van oorsprong was een groot deel van het gebied langs de Gageldijk in gebruik als tuinbouwgebied. Binnen de tuinbouw heeft zich de afgelopen decennia een proces van schaalvergroting voorgedaan. De ligging tussen Gageldijk en Zuilense Ring vormde echter een beperkende factor voor de mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding. De meeste tuinbouwbedrijven zijn in de loop van de tijd opgeheven. De aanwezige woningen, aanvankelijk vooral bedrijfswoningen bij de tuinbouwbedrijven, bleven in gebruik bij de voormalige tuinder of verkocht aan derden. Door de ligging aan de rand van de stad vormt de Gageldijk een aantrekkelijk gebied voor stedelingen die buiten de stad, maar toch in de directe nabijheid daarvan willen wonen. Door dit proces zijn er op dit moment bijna geen woningen meer in het plangebied, die echt als een bedrijfswoning kunnen worden aangemerkt. Ruimtelijk gezien is het echter niet van belang of een woning wordt bewoond door iemand die ter plaatse een bedrijf uitoefent of door een burger.

Op enkele percelen is de (voormalige agrarische) bebouwing in gebruik genomen door niet-agrarische bedrijven. Op de hoek van de Gageldijk met de Ghandidreef is een tuincentrum gevestigd. Op het naastgelegen perceel bevindt zich een trailer- en aanhangwagengroothandel. Een deel van het perceel achter Gageldijk 225 is voorts in gebruik bij een bedrijf dat vis rookt.

Aan de Maarssense zijde van de Gageldijk zijn aanzienlijk meer bedrijven gevestigd, wat de dijk tot een relatief drukke weg maakt. Er is een afzonderlijk fietspad dat, met name in de zomer, een belangrijke functie heeft voor de inwoners van Utrecht. Het fietspad vormt de directe verbinding met het recreatiegebied Maarsseveense plassen.

Vechtzoom

In het zuidwesten van het plangebied ligt de Vechtzoom. De Vechtzoom bestaat uit de langs de Vecht gelegen agrarische gronden van het Slot Zuylen. Het Slot Zuylen ligt net over de gemeentegrens in Maarssen. De agrarische gronden worden omgeven door hoog opgaande bosschages. In de zone is een tweetal (woon)boerderijen aanwezig. Het gebied doet verder dienst als wandelgebied.

2.4.4. Conclusies/uitgangspunten

- 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.
- Binnen de bestaande structuur is op het bedrijventerrein intensivering van het grondgebruik mogelijk door het niet langer voorschrijven van een maximale goothoogte, maar uitsluitend de bouwhoogte te begrenzen. Dit sluit onder meer aan bij de Structuurvisie Utrecht, waarin optimalisering van het ruimtegebruik een belangrijk beleidsuitgangspunt vormt.
- Behoud van de karakteristiek van De Vechtzoom en het bebouwingslint langs de Gageldijk.
- Behoud van de karakteristiek van de Gageldijk met de nog herkenbare slagenverkaveling en het open en groene karakter van de lintbebouwing.
- Geen uitbreiding van de bebouwing in de vorm van extra woningen aan de Gageldijk, zeer beperkte tot geen uitbreidingsmogelijkheden voor overige functies.

2.5. Welstandsbeleid

De Woningwet kent een driedeling in bouwvergunningvrije, licht-bouwvergunningplichtige en regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Voor toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand gelden voor deze soorten bouwwerken verschillende procedures. Bouwvergunningplichtige bouwwerken dienen een welstandstoetsing te krijgen door de welstandscommissie. Voor kleinere, veel voorkomende bouwwerken – meestal lichtvergunningplichtige – zijn loketcriteria opgesteld die ambtelijk worden getoetst. Indien er afgeweken wordt van de loketcriteria of het betreft een lichtvergunningplichtig bouwwerk waar geen loketcriteria voor zijn opgesteld, vindt altijd een toetsing plaats door de welstandscommissie. Bouwvergunningvrije bouwwerken krijgen geen welstandstoetsing, tenzij er bij realisatie sprake is van "ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand" (repressief).

In de Welstandsnota Utrecht, getiteld "*De schoonheid van Utrecht*", is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van bouwvergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

Voor bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

De Welstandsnota is per gebied raadpleegbaar, de loketcriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken vormen een apart onderdeel.

Voor Overvecht geldt het volgende welstandsbeleid:

- in Overvecht wordt onderscheid gemaakt in de gebieden Overvecht-Noord en Overvecht-Zuid;
- in de analysekaart zijn verder met name het historisch lint Gageldijk, de parken, de forten en het industrieterrein aangegeven;
- voor Overvecht-Noord geldt het welstandsniveau **Open**, voor het Vechtzoompark inclusief de Vechtdijk, de begraafplaats Daelwijck en de Gageldijk geldt het welstandsniveau **Respect**.

In de toelichting staat het volgende:

- *voor Overvecht-Noord geldt **respect** voor de kenmerkende groenstructuur als belangrijke structuurdrager voor het stedenbouwkundig plan. De bebouwingslinten aan de Gageldijk en de Vecht dienen ook zo goed mogelijk gerespecteerd te worden in verband met het versterken van de relatie stedelijk gebied–open landschap of waardevolle landschappelijke structuren als de Vecht. De stedenbouwkundige structuur van het overige deel van Overvecht-Noord is niet in die mate oorspronkelijk of bijzonder kenmerkend dat deze gerespecteerd behoeft te worden. een **open** welstandsbeleid volstaat hier.*

Het beoordelingscriterium **Respect** wordt als volgt omschreven:

Het bouwwerk in zijn omgeving (context) voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
- de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
- het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;
- het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten versterkt;
- het zich niet van zijn omgeving afkeert;
- de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
- het in omvang en volume in evenwicht is met de bestaande omgeving;
- het rekening houdt met de architectuur van de aan- en omliggende gebouwen naar vorm en materiaalgebruik;
- de eventuele erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik passend zijn bij de omgeving.

Het bouwwerk op zichzelf (object) voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het een evenwichtige opzet in maatverhoudingen heeft, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt;
- de grotere en kleinere (de details) onderdelen van de gevelopbouw gezamenlijk de totale verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen.

Het beoordelingscriterium **Open** wordt als volgt omschreven:

Het bouwwerk in zijn omgeving (context) voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

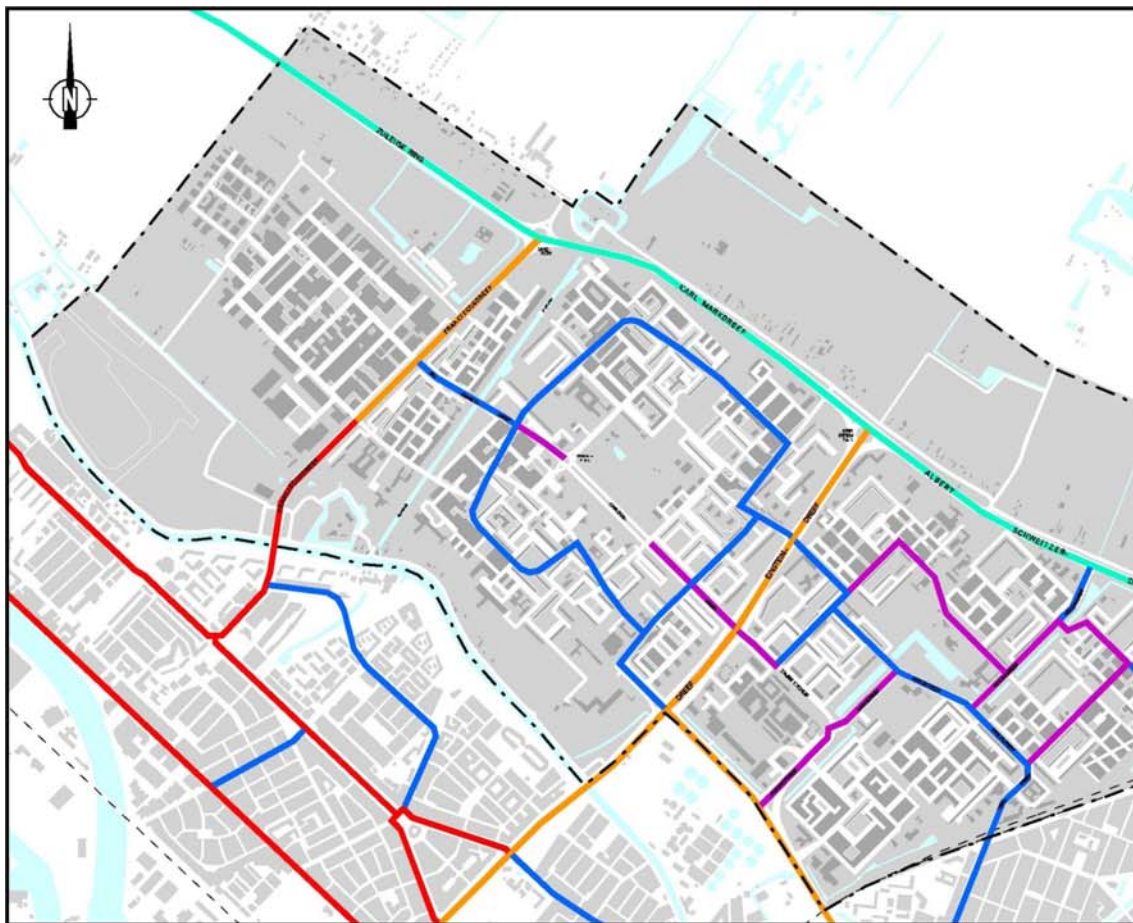
- het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
- de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
- het onderscheid tussen openbaar- en privé-gebied duidelijk markeert;
- het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten versterkt;
- het zich niet van zijn omgeving afkeert;
- de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is.

Het bouwwerk op zichzelf (object) voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het een evenwichtige opzet in maatverhoudingen heeft, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

2.5.1. Conclusies /uitgangspunten

- Het welstandsbeleid heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan. Evenals het bestemmingsplan vormt het echter een instrument voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
- Voor gebieden met het welstandsniveau Respect geldt een hoger ambitieniveau dan voor de gebieden met het welstandsniveau Open. De bestemmingslegging dient hiermee in overeenstemming te zijn.



- RING Utrecht
- primaire as
- secundaire as
- wijkontsluitingsweg (GVVP)
- wijkontsluitingsweg (WVP)

Bron: wijkverkeersplan OVERVECHT



figuur 3c
hoofdstructuur auto (situatie 2020)

2.6. Verkeer en vervoer

2.6.1. Huidige situatie

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 onder andere 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. Het noordelijke deel van het plangebied (ten noorden van de Zuilense Ring) wordt ontsloten door de Gageldijk die via de Ghandidreef eveneens aansluit op de NRU. In noordwestelijke richting geeft de Gageldijk verbinding met Maarsse. De Zuilense Ring, die door het noorden van het plangebied loopt, heeft de functie van hoofdinvalsweg en behoort tot het provinciale wegennet (N230).

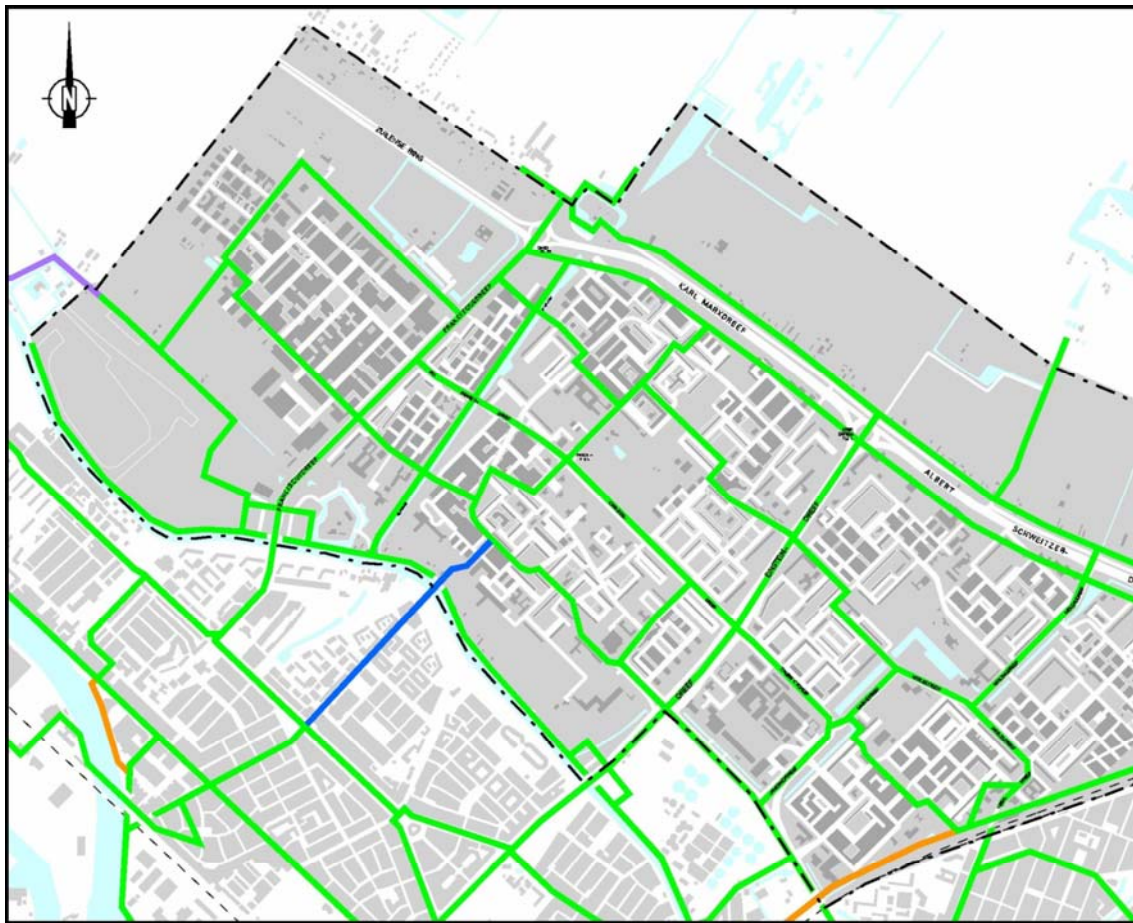
De interne ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein Overvecht wordt gevormd door een lusvormige hoofdontsluitingsstructuur met radiale tussenverbindingen. De lus wordt gevormd door de Mississippi-dreef, Hudson-dreef en Sint Laurensdreef. Het noordelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein in de rand worden ontsloten door de Floridadreef en Manitobadreef. De Mississippi-dreef, de Sint Laurensdreef en de Floridadreef sluiten aan op de gebiedsontsluitende Franciscusdreef. De eerste twee kruisingen zijn voorzien van een verkeersregelininstallatie (VRI) evenals het Gandhiplein (verkeersplein met VRI). Het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein wordt ontsloten door de 2^e Polderweg en de Vechtdijk voor lokaal gebonden verkeer en recreatieverkeer. De 2^e Polderweg is voorzien van een éénrichtingsmaatregel voor gemotoriseerd verkeer tussen de Slotlaan en de Manitobadreef. Ten oosten van de Manitobadreef is deze weg doodlopend voor gemotoriseerd verkeer.

Snelheidsregime

De Franciscusdreef en Karl Marxdreef kennen een maximumsnelheid van 70 km/h. Op de Ghandidreef is een snelheid van 50 km/h toegestaan. De Gageldijk is opgenomen binnen een 60 km/h-zone. De Zuilense Ring kent een maximumsnelheid van 100 km/h (autowegregime). Voor de interne wegen op het bedrijventerrein geldt een 50 km/h-regime.

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.



- hoofdfietsroute bestaand
- hoofdfietsroute gepland
- hoofdfietsroute gewenst
- regionale fietsroute



Bron: wijkverkeersplan OVERVECHT

figuur 3e
Hoofdfietsnetwerk (situatie 2015)

Langzaam verkeer

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

- Burgemeester Huydecoperweg, grondgebied gemeente Maarssen;
- fietspad ten zuidwesten van de Mississippidreef tussen Franciscusdreef en Manitobadreef;
- Floridadreef;
- Franciscusdreef;
- Gageldijk, deels op grondgebied gemeente Maarssen;
- Ghandidreef;
- Manitobadreef;
- 2^e Polderweg;
- Vechtdijk, inclusief de twee aansluitingen op de Franciscusdreef.

Ter hoogte van de kruispunten met verkeersregelininstallaties (VRI's) kunnen de wegen beveiligd worden overgestoken door fietsverkeer.

De Vechtdijk kruist de Franciscusdreef ongelijkvloers zodat hier voor fietsers een verkeersveilige passage aanwezig is. Een aantal wegen op het bedrijventerrein (onder andere Mississippidreef) is voorzien van fiets(suggestie)stroken.

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.

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 bedrijfengebied aanwezig zijn. In tegenstelling tot het oudere deel van het bedrijventerrein, wordt in het nieuwere bedrijfengedeelte aan de noordwestzijde voornamelijk op eigen terrein geparkeerd. De beperkte parkeergelegenheid in de openbare ruimte is bedoeld voor bezoek.

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.

De detailhandelsvestigingen nabij de kruising Floridadreef-Franciscusdreef (onder andere Super de Boer en Karwei) hebben een parkeervoorziening op eigen terrein die met name tijdens de zaterdag een hoge parkeerdruk kent.

2.6.2. Toekomstige ontwikkelingen

Externe en interne ontsluitingsstructuur

De huidige ontsluitingsstructuur zal 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.



St. Laurensdreef



Californiedreef

Snelheidsregime

– Plangebied

De wegen in en om het plangebied zullen hun snelheidsregime vooralsnog behouden. De interne wegen op het bedrijventerrein komen (voorlopig) niet in aanmerking voor opname binnen een 30 km/h-regime, maar behouden hun 50 km/h-regime.

– Noordelijke Randweg Utrecht

Deze weg (bestaande uit de Zuilense Ring, Karl Marxdreef, Albert Schweitzerdreef en Einthovendreef) is onderdeel van de Ring Utrecht. De Ring Utrecht bestaat buiten de NRU om, geheel uit autosnelweg.

Binnen de Ring Utrecht is de NRU een knelpunt. Met name de gelijkvloerse kruisingen veroorzaken veel vertraging. Het komt regelmatig voor dat er een file staat van Gandhiplein tot Robert Kochplein. Hierdoor mijden veel automobilisten de NRU en maken gebruik van routes in de wijk Overvecht die daar niet voor bedoeld zijn, zoals de Gageldijk en de Carnegiedreef.

Het streven is om de NRU een betere doorstroomkwaliteit te geven. Hiernaar wordt een studie verricht (aanhaking bij het Rijksproject "Regionale gebiedsverkenning" en netwerkanalyse).

Het valt te verwachten dat dit project gevolgen zal hebben voor de aansluitingen Zambesidreef en Moldaudreef. Het is op dit moment nog niet te zeggen of en op welke wijze deze aansluitingen gehandhaafd blijven. Het verbeteren van de NRU is echter van groot belang voor Overvecht.

Openbaar vervoer

Het huidige aanbod aan openbaar vervoer in en om het plangebied zal naar verwachting gehandhaafd blijven. Het realiseren van een HOV-lijn via de route Carnegiedreef, Rio Branco-dreef, Franciscusdreef en Zuilense Ring vindt mogelijk plaats op lange termijn. Op korte termijn (binnen 10 jaar) wordt gedacht aan het versnellen van een of meer buslijnen door Overvecht. Ruimtelijk heeft dit geen gevolgen voor het plangebied.

Fietsverkeer

Het netwerk van fietsroutes en fietspaden zal verder worden uitgebreid binnen het zogenaamde Sternet en verder worden verbeterd. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

Voetgangers

De situatie voor voetgangers zal waar mogelijk verder verbeterd worden. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

Parkeren

Het realiseren van de parkeervoorzieningen op eigen terrein bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt. Bij het bepalen van de omvang van de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor kantoren en overige werkgelegenheid, worden de parkeernormen die in 2006 door de raad zijn vastgesteld, gehanteerd. De parkeernormen kunnen regelmatig bij raadsbesluit worden geactualiseerd.

2.6.3. Conclusies / uitgangspunten

- Qua ruimtebeslag geen rekening houden met een reconstructie van het Gandhiplein, hierover is nog onvoldoende informatie beschikbaar.
- In de bestemmingslegging het verschil in functie van de wegen tot uitdrukking brengen.



Stedelijke groenzone
(rechts Floridadreef, links volkstuinencomplex)



Overgang naar het landelijke gebied
(links het sportpark Overvecht, rechts de Polder Buitenweg)

2.7 Bodem, water en ecologie

2.7.1. Bodem en water

Het plangebied ligt op een overgang van een beter ontwaterde, hoger gelegen oeverwal van zandige klei in het zuidwesten naar het lager gelegen poldergebied met een bodem van zware klei of klei-op-veen in het noordoosten. Hydrologisch ligt het op de overgang van infiltratie op de hogere oeverwal naar kwel in de lager gelegen delen. Het bedrijventerrein is opgehoogd tot NAP +1,5 m en heeft een bovenlaag van opgespoten zand. De kwel is hier minimaal.

2.7.2. Ecologie

Slot Zuylen en omgeving

Het westelijk deel van het plangebied bestaat voor een deel uit de agrarische gronden van Slot Zuylen, die worden omgeven door hoog opgaande bosschages met onder andere zomereik en gewone vlier. Het gebied vormt een belangrijk gebied voor vleermuizen. Het gebied maakt onderdeel uit van de EHS.

Oevers

De watergangen in het plangebied zijn bijna allemaal voorzien van een harde beschoeiing. Samen met een diepe oeverzone maakt dit het oeverprofiel ongunstig voor natuur. Dit heeft tot gevolg dat zich geen natuurlijke oevervegetatie heeft ontwikkeld. De sloten in het gebied rondom Slot Zuylen hebben geen harde beschoeiing, maar meestal wel een steil talud. Hier zijn hogere natuurwaarden te vinden.

Water

Het water in de watergangen is niet overal helder. De waterkwaliteit varieert waarschijnlijk tussen de verschillende watergangen. Er is een neerslagoverschot (mogelijk aangevuld met kwelwater) dat uit het plangebied wordt bemalen op de Vecht.

De sloten in dit gebied zijn voornamelijk waardevol als verbindingszone voor vissen en amfibieën.

De Vecht is een ecologische verbindingszone voor vissen, vlinders en amfibieën.

Grasvelden

Het merendeel van de grasveldjes en sportvelden in het plangebied kunnen worden aangemerkt als openbaar groen met een recreatieve functie dat geen hoge natuurwaarde heeft. Vaak zijn de randen van dergelijke velden wel waardevol. Struiken en opgaande begroeiing geven voldoende structuur voor allerlei vogels en dienen als verbinding en/of voedselgebied voor vleermuizen.

Volkstuinen

De volkstuinterreinen zijn waardevol gebied voor vogels, zowel als broedplek als ook als voedselgebied. De volkstuinten bieden mogelijkheden voor insecten en kleine zoogdieren.

De volkstuinvereniging Ons Genot aan de 2^e Polderweg streeft ernaar het complex onderdeel te laten uitmaken van de ecologische zone aan deze zijde van het plangebied.

Begraafplaats Daelwijck

De begraafplaats vormt, evenals de volkstuinten en de sportvelden door hun hoge opgaande beplanting, relatieve rust en groene inrichting, een geschikt leefgebied voor diverse soorten broedvogels als merel, roodborst, zanglijster, boomkruiper, koolmees, pimpelmees en winterkoning. Vooral de hoge leeftijd van de begraafplaats maakt dat er grote bomen staan.



Ventweg Franciscusdreef



Franciscusdreef

Naar verwachting zullen deze gebieden fungeren als jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis en mogelijk ook laatvlieger en ruige dwergvleermuis. In hoeverre verblijfsruimten voor vleermuizen aanwezig zijn, is niet bekend.

Bedrijventerrein

De ecologische betekenis van het bedrijfsterrein is gering. Er zijn enkele kleine, groene vlekken midden op het bedrijventerrein, veelal als siertuin ingericht. Een beperkt aantal broedvogelsoorten zal in lage dichtheden op en in de gebouwen broeden. Door het grotendeels ontbreken van groen is het aanbod aan broedgelegenheden laag. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grote bedrijfshallen. Dergelijke vormen van bebouwing kunnen over het algemeen niet fungeren als verblijfsruimte voor vleermuizen.

Toetsing Flora- en faunawet

Alle broedvogels worden ingevolge de Flora- en faunawet beschouwd als extra te beschermen soorten. De egel, bosmuis, bosspitsmuis, wezel, bunzing en konijn worden beschouwd als overige te beschermen soorten. Te beschermen plantensoorten ingevolge de Flora- en faunawet ontbreken.

Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Alleen ter plaatse van de voormalige woonwagenlocatie vindt een functieverandering ten behoeve van bedrijven plaats. De duurzame staat van instandhouding van de betrokken soorten zal naar verwachting niet in het geding zijn.

Eventuele werkzaamheden in het plangebied mogen niet gestart worden ten tijde van het broedseizoen, van maart tot en met juli.

2.7.3. Conclusies/uitgangspunten

De ecologische functie van de verschillende gebieden – voor zover relevant – in de bestemmingslegging tot uitdrukking brengen.

2.8 Functionele structuur

2.8.1. Bedrijven

Algemeen

Het grootste deel van het plangebied is ingericht als bedrijventerrein. Binnen het plangebied komt een verscheidenheid aan bedrijven voor. Wat opvalt is het grote aandeel autodealers, garagebedrijven en hieraan gerelateerde bedrijven binnen het plangebied. De autodealers zijn vooral gevestigd aan de Franciscusdreef, bij de entree van het bedrijventerrein. 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.

Enkele jaren geleden is het bedrijventerrein uitgebreid met circa 7 ha op een gedeelte van het sportpark Overvecht. 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.

Het gemeentelijke beleid voor het bedrijventerrein Overvecht is erop gericht om de bestaande menging van bedrijven te handhaven. Naar de toekomst toe moet Overvecht een lokaal georiënteerd, kleinschalig, gemengd bedrijventerrein blijven. Een uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoren wordt niet voorgestaan, gelet ook op het provinciale beleid hieromtrent. Wel kunnen de bedrijven onder voorwaarden en na een nadere afweging een deel van het bedrijfsgebouw gebruiken voor kantooractiviteiten. Voor een doelmatige bedrijfsvoering is de aanwezigheid van kantoorruimte meestal essentieel. Om echter leegstand van overtollig geworden kantoorruimten te voorkomen, wordt beperkte vestiging van zelfstandige kantoren in bestaande bedrijfsgebouwen in principe mogelijk gemaakt.

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.

Om de realisering van de bedrijfsunits voor bedrijven in categorie 1 tot en met 3 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken, is in 2004 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. In mei en december 2005 is vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan. Inmiddels zijn de meeste bedrijfsunits gebouwd.

Bij de uitvoering en als gevolg van voortschrijdend inzicht biedt het bestemmingsplan overigens meer flexibiliteit en een meer passende regeling dan de verleende vrijstelling. Ten aanzien van het parkeren wordt uitgegaan van bedrijfsverzamelgebouwen.

Aan de noordwestzijde van de Floridadreef, op de hoek met de Manitobadreef, ligt een locatie die in de toekomst een bedrijfsfunctie krijgt. Op deze locatie was in het verleden een woonwagencentrum aanwezig. Dit woonwagencentrum is inmiddels opgeheven. De mogelijkheden om ter plaatse bedrijfsbebouwing te realiseren dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse.

Het betreft een relatief langgerekte zone, aan de westzijde begrenst door een zone met groen en water, aan de oostzijde door de S.U.L. De activiteiten van de S.U.L. met de lijngestuurde modelvliegtuigen leggen beperkingen op aan de bouw mogelijkheden in deze zone. Vanwege de veiligheidsaspecten moet een deel van de gronden onbebouwd blijven.

Bij het ontwikkelen van het bouwplan voor deze locatie wordt aansluiting gezocht bij de ruimtelijke kwaliteit van de overige bedrijfsbebouwing aan de Floridadreef. Dat houdt onder andere in dat een bouwhoogte van 12 m mogelijk is.

Gageldijk

In het bebouwingslint aan de Gageldijk komen enkele bedrijven voor. De aanwezigheid van relatief grote percelen in combinatie met bestaande, wellicht vroegere agrarische bebouwing zijn waarschijnlijk (mede) de aanleiding geweest voor de bedrijfsactiviteiten. Het gebied ligt buiten de bebouwingscontour zoals aangegeven in het streekplan. Functies die geen relatie hebben met het landelijk gebied zijn hier in beginsel niet wenselijk. Voor het gebied langs de Gageldijk is het beleid gericht op consolidatie, en waar mogelijk terugdringen van de bedrijfsfunctie.

Aan de bedrijven wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden, overeenkomend met circa 15% van de huidige bedrijfsbebouwing. Hierdoor is het mogelijk om enige aanpassing en uitbreiding te realiseren wanneer dit bijvoorbeeld noodzakelijk is op grond van wettelijke eisen,

zoals arbeidsomstandigheden. Wanneer bedrijven behoefte hebben om daadwerkelijk te groeien, is verplaatsing naar een bedrijventerrein wenselijk.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de omvang van de aanwezige bebouwing en bouwvlak, de uitbreidingsmogelijkheden en het bebouwingspercentage zoals dat op de plankaart is aangegeven.

Tussen de woningen aan de Gageldijk liggen percelen met grasland. Hierop bevinden zich momenteel bouwwerken, zoals hobbykassen. Deze creëren een rommelig beeld en zijn daardoor ongewenst.

	soort bedrijf	oppervlakte bestaande gebouwen	oppervlakte bouwvlak	uitbrei- ding 15%	bebouwings- percentage incl. 15% uitbreiding	toegekend bebouwings- percentage
Gageldijk 182	tuincentrum	2.400 m ²	5.860 m ²	360 m ²	47%	50%
Gageldijk 192	trailerhandel	784 m ²	2.025 m ²	116 m ²	44,5%	45%
Gageldijk 192	bedrijfsverzamel gebouw	2.844 m ²	4.428 m ²	426 m ²	73,8%	75%
Gageldijk 198	opslag en stal- ling van goede- ren en autotaxa- tiebedrijf	822 m ²	n.v.t.	123 m ²	18,2%	20%
Gageldijk 225	groothandel vis c.a./zalmrokerij	910 m ²	3.975 m ²	135 m ²	26,4%	30%

Conclusie/uitgangspunten

- Op het bedrijvengedeelte binnen het voorliggende plangebied staat de bedrijfsfunctie centraal. Het gehele bedrijventerrein wordt bestemd tot Bedrijventerrein.
- Voor de Gageldijk geldt een terughoudend beleid voor het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bedrijven vanwege de ligging in het landelijk gebied. Uitgangspunt is consolidatie van de bestaande situatie. Aan bestaande bedrijven wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden ter grootte van circa 15% van de aanwezige bebouwing. Hierdoor worden mogelijkheden geboden om de bebouwing aan te passen aan wettelijke eisen, zoals arbeidsomstandigheden, indien dit noodzakelijk is.

2.8.2. Detailhandel

Algemeen

Op het bedrijventerrein Overvecht bevinden zich enkele detailhandelvevestigingen. 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. Aan de Gageldijk, in de oksel met de Zuilense Ring is een tuincentrum gevestigd. Bij de sportvoorzieningen en de S.U.L. zijn kleine verkooppunten aanwezig voor de verkoop van sportartikelen.

Gebruik bedrijfsgebouwen voor detailhandel

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.

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de detailhandelsnota (Detailhandelsnota Utrecht, 2000). Deze nota gaat uit van het concentreren van detailhandel en publiektrekkende voorzieningen in wijkwinkelcentra en buurtwinkelcentra. Vanuit dit beleid past een supermarkt niet op het bedrijventerrein Overvecht. Ook het rijksbeleid en het provinciaal detailhandelsbeleid staan detailhandelsvoorzieningen in de foodsector op bedrijventerreinen en in de periferie niet toe.

Reeds lange tijd is het gebruik van bedrijfsgebouwen voor detailhandel uitgesloten via een partiële herziening. In 1982 is in het vigerende bestemmingsplan het gebruik van bedrijfsgebouwen voor detailhandel eveneens uitgesloten. Het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel is uitsluitend na vrijstelling mogelijk. Voor een supermarkt geldt deze vrijstellingsbevoegdheid niet.

In het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van detailhandel ondergebracht onder het overgangsrecht. Omdat het beleid van de gemeente Utrecht niet gericht is geweest op beëindiging van het bestaande gebruik en dit ook niet gaat doen, wordt de supermarkt in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd. Op het perceel wordt een maatbestemming gelegd.

Karwei heeft een omvang van ongeveer 1.450 m² 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 m² (HBD, Branches in detail, 2002). De bouwmarkt heeft een lokaal verzorgende functie. Deze past daarmee binnen het gemeentelijke beleid.

Uitbreiding van de bouwmarkt is niet bezwaarlijk. Vanwege de toenemende schaalvergroting wordt veelal als ondergrens voor de omvang van dit soort vestigingen een maat van 1.500 m² gehanteerd. Er is sprake van regionaal functionerende perifere detailhandel als de omvang van de vestiging de grens van 5.000 m² bvo overschrijdt. Een bouwmarkt leent zich minder voor een locatie in een centrumgebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor uitbreiding van de bouwmarkt tot een maximum bvo van 5.000 m². Uitbreiding kan plaatsvinden op de huidige locatie of binnen de op de plankaart aangegeven locaties aan de Franciscusdreef. Vanwege de lokaal verzorgende functie en het feit dat de aanwezigheid van meerdere in elkaars nabijheid aanwezige bouwmarkten nauwelijks leiden tot een versterking (synergie) van de branche is 1 bouwmarkt toegestaan.

Tuincentrum

Het tuincentrum aan de Gageldijk heeft een lokaal verzorgende functie. Het tuincentrum heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen met de functieaanduiding Tuincentrum (Tc). Uitbouw naar een regionale functie ligt niet voor de hand, gelet op het grootschalige tuincentrum nabij fort Blauwkapel. Mits voldaan wordt aan de assortimentseisen volgens de detailhandelsnota past deze vestiging in het beleid. Aan een uitbouw van het assortiment met doe-het-zelf artikelen en een groei in de richting van een bouwmarkt wordt geen medewerking verleend. Het tuincentrum ligt buiten de rode bebouwingscontouren zoals deze in het geldende streekplan zijn aangegeven. Ook op grond van ruimtelijke overwegingen is een bouwmarkt op deze locatie niet wenselijk, omdat deze een andere verschijningsvorm heeft dan een tuincentrum. Wel is verkoop van consumentenvuurwerk tijdens de jaarwisseling toegestaan. Aan het tuincentrum kunnen in beperkte mate uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwing worden geboden.

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 meubel-

boulevard heeft. Verplaatsing van deze winkel naar de meubelboulevard ligt daarom niet voor de hand. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande situatie.

Autoboulevard

Op het bedrijventerrein bevindt zich een ruime sortering aan bedrijven die auto's verkopen en/of onderhouden. Als tegenhanger van de term woonboulevard wordt hiervoor in Utrecht het begrip autoboulevard gehanteerd.

Alhoewel gesteld kan worden dat sprake is van een concentratie van het aanbod op het bedrijventerrein, is er geen sprake van een duidelijk aaneengesloten, afgebakend gebied waar men alle autodealers bij elkaar vindt. Zo is ook in het nieuwe deel van het bedrijventerrein een showroom gevestigd. Hoewel enige concentratie van autohandel aantrekkelijk kan zijn, is geen nadere regelgeving opgenomen om dit te bevorderen.

Vestiging van autobedrijven buiten het huidige vestigingsgebied is daarom mogelijk. In het verlengde van de autohandel wordt ook detailhandel in motoren, boten en caravans toegestaan. De verbreding met deze branches kan een versterking vormen van de autoboulevard.

2.8.3. Conclusies/uitgangspunten

In het algemeen wordt geen vestiging van nieuwe detailhandels bedrijven voorgestaan binnen het plangebied. Voor de detailhandel die reeds plaatsvindt, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het tuincentrum en de bouwmarkt passen binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente, de supermarkt is niet gewenst op de huidige locatie; dit geldt in principe ook voor de tapijthandel, omdat dit bedrijf beter thuishoort op een woonboulevard;
- het tuincentrum wordt specifiek tot tuincentrum bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn hier niet mogelijk; er worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden;
- binnen het plangebied wordt één bouwmarkt toegestaan met een omvang van maximaal 5.000 m² bvo. De bouwmarkt kan in principe uitbreiden op de huidige locatie of elders in de op de plankaart aangegeven zone;
- de tapijthandel en de supermarkt worden positief bestemd door middel van een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein. Bij eventuele bedrijfsbeëindiging wordt vestiging van een niet-detailhandelsbedrijf ter plaatse mogelijk gemaakt;
- de detailhandel bij de sportvoorziening en de S.U.L. wordt beschouwd als een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering; deze wordt niet afzonderlijk bestemd;
- ten aanzien van de "autoboulevard" wordt een verdere toename van het aantal autobedrijven niet beperkt; detailhandel in auto's is zonder meer toelaatbaar, evenals detailhandel in motoren, boten en caravans.

2.8.4. Horeca

Op het bedrijventerrein is geen horeca aanwezig, met uitzondering van twee snackbars aan de Sint Laurensdreef en de Mississippi dreef. Wel zijn er horeca/kantinefaciliteiten bij de kunstbaan, het bowlingcentrum en de atletiekbaan. In het clubgebouw van de S.U.L. zijn eveneens horecavoorzieningen aanwezig. Ook de sportverenigingen beschikken over een kantine, evenals de volkstuinvereniging Ons Genot.

Op Flora's hof is een verenigingsgebouw aanwezig. Het is niet toegestaan dat de horeca-activiteiten bij deze voorzieningen concurreren met "echte" horeca. Commerciële activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van verhuur voor bruiloften en partijen zijn niet toegestaan. De betreffende horeca-activiteiten worden in het kader van de ruimtelijke ordening beschouwd als een onder-

deel van de bedrijfsvoering van de sport- en recreatieve voorzieningen. Aan de horeca-activiteiten wordt geen specifieke bestemming toegekend.

Conclusies/uitgangspunten

- Er wordt uitgegaan van consolidatie van de bestaande situatie. Alleen de beide snackbars worden bestemd tot horeca.
- Uit dit uitgangspunt vloeit voort dat geen mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van de snackbars of het realiseren van een nieuwe horecavestiging.
- De horeca bij de sportvoorzieningen en de kantineactiviteiten bij de S.U.L. en de volkstuinten worden in het kader van de ruimtelijke ordening beschouwd als een ondergeschikt onderdeel van de primaire functie.

2.8.5. Wonen

Bedrijventerrein c.a.

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 niet wenselijk dat verspreid over het bedrijventerrein woningen voorkomen.

Langs de Manitobadreef liggen nog twee woningen die geen relatie hebben met het bedrijventerrein, maar bij de ontwikkeling van het plangebied hierin zijn ingepast.

Gageldijk

In de zone langs de Gageldijk is, in tegenstelling tot het bedrijventerrein, het wonen de belangrijkste functie. De agrarische bedrijven die hier in het verleden veelal voorkwamen, zijn door de toenemende verstedelijking geleidelijk aan voor een groot deel verdwenen; de woningen zijn daarbij in gebruik genomen als "burgerwoning". Voor een belangrijk deel is de bebouwing in de loop van de jaren vervangen door nieuwbouw in de vorm van villa's. De woonbebouwing bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen op relatief grote percelen. De grond rond de woning is in gebruik als tuin of er worden dieren gehouden. Achter de woningen staan veelal een of meer schuren. De oppervlakte hiervan verschilt per perceel. De bouwperiode van de woningen is zeer verschillend. De woonbebouwing heeft hierdoor een gevarieerd aanzicht.

Ten aanzien van het wonen is het beleid erop gericht om het aantal woningen niet te laten toenemen en om het bestaande bebouwingsbeeld (gebouwen in één bouwlaag met kap) te handhaven. In verband met de geluidsoverlast van de Zuilense Ring is uitbreiding van de woningen aan de Gageldijk niet mogelijk. Binnen de bestemming Woondoeleinden is ter plaatse van de woningen een bouwvlak aangegeven, waarbij de grenzen van het bouwvlak strak om de bestaande woning is gelegd. Daarbuiten is erfbebouwing toegestaan waarbij de oppervlakte van deze gebouwen afhankelijk is van de oppervlakte van het perceel na aftrek van de oppervlakte van de woning.

In de zone langs de Gageldijk zijn enkele bedrijven gevestigd, waarbij een woning aanwezig is. In de bestemmingslegging wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen bedrijfswoningen en andere woningen. Hierdoor ontstaat een grotere flexibiliteit: er is geen planwijziging of onthefing meer nodig wanneer de woning wordt afgesplitst van het bedrijf of de bewoner geen band meer heeft met het bedrijf.

Conclusies/uitgangspunten

- Geen uitbreiding van het aantal woningen.

- De woningen aan de Gageldijk en de Manitobadreef worden overeenkomstig de huidige omvang bestemd.
- Gestreefd wordt naar beëindiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

2.8.6. Agrarische bedrijven

Het grootste deel van het plangebied is in de loop van de tijd getransformeerd van een agrarisch gebied tot een gebied met een meer stedelijke functie. Alleen aan de Gageldijk zijn nog enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. Uitbreidingsmogelijkheden voor de glastuinbouw aan de Gageldijk zijn slechts zeer beperkt aanwezig in verband met de beperkte ruimte en de nabijheid van woningen. Het gemeentelijk beleid is niet gericht op een actieve verplaatsing van deze bedrijven. Er kan echter een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden wanneer agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken. Als compensatie hiervoor kan een woningbouwmogelijkheid worden geboden. De afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing dient dan wel substantieel te zijn en de daadwerkelijke sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing moet voldoende zijn verzekerd. Mede gelet hierop leent de zogenaamde "Ruimte-voor-Ruimteregeling" zich minder voor een directe vertaling in het bestemmingsplan, maar zal in voorkomend geval een nadere afweging plaatsvinden. Bij toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling zal dan voor de specifieke locatie het bestemmingsplan worden herzien.

Tussen de woningen aan de Gageldijk liggen voorts nog enkele percelen met grasland. Door de relatief beperkte omvang en de ligging hebben deze nauwelijks meer een functie voor de agrarische bedrijfsvoering. Om verrommeling van het gebied tegen te gaan, is het niet wenselijk dat dierenverblijven, hobbykasjes of overkappingen op deze percelen worden gebouwd.

Conclusies/uitgangspunten

- Het als zodanig bestemmen van de huidige glastuinbouwbedrijven.
- Het openhouden van de resterende (semi-)agrarische percelen tussen de woonbebouwing.

2.8.7. Sport en recreatie

Het plangebied vervult een belangrijke functie 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 aanwezig.

Een tenniscomplex ligt ook aan de Manitobadreef, nabij de 2^e 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.

Het honkbalveld is op dit moment in gebruik als trainingsveld. Van de verschillende sportcomplexen wordt door verschillende verenigingen gebruikgemaakt.

In het plangebied liggen twee amateurtuinderscomplexen waarvan er één tussen de Floridadreef en de Zuilense Ring ligt. Het tweede volkstuintencomplex ligt aan de 2^e Polderweg en vormt min of meer een onderdeel van de groene zone langs de Vecht richting Oud-Zuilen. In deze zone ligt een aantrekkelijke wandelroute tussen het Slot Oud Zuylen en de 2^e Polderweg bij de atletiekbaan. Op de hoek van de Manitobadreef met de Floridadreef ligt ook het terrein van de Stichting Utrechtse Lijnbaanbesturing (S.U.L.). Ter plaatse wordt met modelvliegtuigen gevlogen en wordt met modelraceauto's gereden. Tevens worden er technische cursussen en ruilbeurzen georganiseerd. De vlieg- en raceautoactiviteiten op dit terrein veroorzaken geluidshinder voor de omgeving. Gelet op de overlast en de beperkingen die de activiteiten leggen op de bouw mogelijkheden van naastgelegen perceel, is verdere intensivering van het gebruik niet wenselijk.

Conclusies/uitgangspunten

- De huidige situatie ten aanzien van de genoemde sport- en recreatieve voorzieningen vormt het uitgangspunt voor de bestemmingslegging.

2.8.8. Begraafplaats en crematorium

Tussen de Zuilense Ring en de Floridadreef liggen het crematorium "Daelwijck" en de 4^e Algemene Begraafplaats "Daelwijck". Bij het crematorium is een deel van het terrein ingericht om urnen bij te zetten. Er is een uitvaartcentrum aanwezig, de begraafplaats beschikt ook over een aula. Hoewel in de nabije toekomst geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, is op de begraafplaats ruimte aanwezig voor de uitbreiding van het aantal graven.

Conclusies/uitgangspunten

- Uitgaan van een consolidatie van de huidige situatie.

3. Realiserings- en uitvoeringsaspecten

3.1. Milieu

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuzones rekening moet worden gehouden. In deze paragraaf is een overzicht gegeven van welke milieuaspecten er in het plangebied gelden en wat daarvan de consequenties zijn.

In het plangebied zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- geluidshinder;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid;
- waterhuishouding en riolering;
- leidingen en straalpaden.

Deze paragraaf gaat in op deze verschillende milieuaspecten.

3.1.1. Geluid

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vast staat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

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. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

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 geluidsvorschrift 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 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 onderzoek blijkt dat in de huidige situatie ter plaatse van woningen geen overschrijdingen plaatsvinden als gevolg van de S.U.L. (in de omgeving van het terrein bevinden zich thans ook geen geluidsgevoelige bestemmingen)¹⁾.

Omdat er voor het bedrijfsplan nog geen concreet bouwplan bestaat, is het niet geheel duidelijk welke effecten de realisatie van het gebouw veroorzaakt. Het is mogelijk dat door reflectie het geluid op de gevels van woningen aan de Gageldijk toeneemt. Ook veroorzaakt de realisatie van het bedrijfspand mogelijk verticale turbulentie voor de vliegtuigen van het S.U.L. Daarom is in het bestemming een bepaling opgenomen dat bedrijfsgebouwen pas mogen worden opgericht wanneer op basis van onderzoek kan worden vastgesteld dat deze bebouwing geen onevenredig nadeel oplevert voor de geluidsniveaus op de woningen aan de Gageldijk en de verticale turbulentie ter plaatse van de S.U.L.

Conclusie

- Het toestaan van bedrijfsgebouwen op de locatie van het voormalige woonwagencentrum ten westen van de S.U.L. is slechts toelaatbaar wanneer op basis van een concreet bouwplan kan worden aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige toename van het geluidsniveau op de gevels van de woningen aan de Gageldijk. Ook zal op basis van dit bouwplan moeten worden aangetoond dat de realisatie van de bebouwing niet leidt tot onevenredig nadeel voor activiteiten van de S.U.L.

3.1.2. Milieuhinder bedrijvigheid

Algemeen

Om er zorg voor te dragen dat het bedrijventerrein geen overlast voor de omgeving veroorzaakt, is voor het plangebied een milieuzonering opgesteld. Uitgangspunt is dat milieubelastende en hindergevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden en zodoende milieuhinder wordt voorkomen.

De milieuzonering bestaat uit een lijst die is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2007). Met een lijst wordt met een indeling in categorieën aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn (zie voor deze lijst bijlage 1 van de regels). Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. In geval van een gemengd gebied wordt met een verkleinde richtafstand (een afstandsstep) rekening gehouden. Een toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Op het bedrijventerrein zijn veel bedrijven aanwezig die zich richten op de autohandel. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen worden aangemerkt als detailhandel. In het verlengde hiervan wordt ook detailhandel in motoren, boten en caravans toegestaan.

1) Akoestisch onderzoek Stichting Utrechtse Lijnbesturingsbanen, Aldeco Adviseurs voor milieu, akoestiek, trillingen en bouwfysica.

Milieuozonering

De milieuozonering 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 milieuozonering op het bedrijventerrein is de ligging van de bestaande bedrijfswoningen in het plangebied. In de directe omgeving van deze bedrijfswoningen zijn bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegestaan (zonering ten opzichte van functies op een bedrijventerrein). 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 ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer in de loop van de tijd bedrijfswoningen van deze locatie vertrekken, is het via ontheffing mogelijk om bedrijven uit categorie 3.2 toe te staan. Nieuwe bedrijfswoningen in het overige deel van het plangebied zullen niet worden toegestaan. De ontheffingsbevoegdheid geldt niet in de strook langs de randen van het plangebied, omdat hier rekening wordt gehouden met woningen buiten het bedrijventerrein.

Voor het overige is de milieuozonering 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 milieuozonering daarom beperkt tot maximaal milieucategorie 3.1 en is een richtafstand van 100 m aangehouden ten opzichte van bedrijven uit categorie 3.2.

In de zone langs de Gageldijk zijn enkele bedrijven gelegen. Aangezien in deze strook eveneens veel woningen aanwezig zijn, is maximaal categorie 2 toegestaan (zonering in een gebied met functiemenging).

Beoordeling gevestigde bedrijven

Het grootste deel van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein past binnen de milieuozonering. Bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid worden mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding. Daardoor kan bij uitplaatsing van het bedrijf zich slechts een soortgelijk of een minder hinderlijk bedrijf vestigen. Op die manier wordt de toename van milieuhinder uitgesloten.

Gageldijk

Het groothandelsbedrijf in wild, gevogelte en vis is sinds lange tijd aan de Gageldijk 225 op deze locatie gevestigd. Als klein onderdeel van de bedrijfsactiviteiten (3%) wordt zalm gerookt. Door specifieke voorzieningen en het procedé is er geen overlast van geur naar de omgeving. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt 80 m. Het bedrijf valt in categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, omdat het in hoofdzaak een groothandel is en de

zalmrokerij een klein onderdeel van de bedrijfsactiviteiten vormt. Uitbreiding van de zalmrokerij kan de overlast echter wel vergroten. Door het aanduiden van het bedrijf als groothandel wordt is de uitbreiding van zalmrokerende activiteiten beperkt.

In de strook langs de Gageldijk valt ook een trailer- en aanhangwagengroothandel in een hogere categorie en krijgt daarmee een specifieke bestemming.

3.1.3. 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 onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. 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.

3.1.4. Inrichtingen

Normstelling en beleid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, in zowel nieuwe als bestaande situaties.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek en resultaten

Binnen 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-

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten of bestemmingen. De onderbouwing hiervan is weergegeven bij de verantwoording van het groepsrisico in bijlage 5 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 5. 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.

3.1.5. Transport over wegen, spoorwegen en water

Normstelling en beleid

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water opgenomen.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek en resultaten

In (de omgeving van) het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water, het spoor 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. Ook is er geen sprake van een aandachtspunt of bijna-aandachtspunt voor het GR. In dit plangebied is geen sprake van een verwachte toename van het groepsrisico en is er ook geen verantwoordingsplicht.

Transport door leidingen

Binnen het plangebied ligt een planologisch relevante gasleiding. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de bebouwings- en veiligheidsafstanden die voor deze leiding van toepassing zijn.

3.1.6. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt beheld door titel 5.2 van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de

laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling van fijn stof blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Wlk en bijbehorende Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wlk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens hetzelfde artikel mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

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

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen (of nieuwe kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m²) bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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.

3.1.7. Onderzoek en conclusie

Voorliggend plan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Op grond van het Besluit NIBM is het bestemmingsplan daarom uitgesloten van toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.8. Bodemkwaliteit

Goede grond is schaars goed in een stedelijke omgeving. In het plangebied is hoofdzakelijk sprake van de functie bedrijven. Het is daarom van belang om voor dit gebied met betrekking tot de bodemkwaliteit een hoog ambitieniveau na te streven. Het ambitieniveau van de gemeente Utrecht kan vertaald worden in de volgende punten:

- wegnemen van risico's van bestaande bodemverontreiniging voor mens en milieu;
- voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging;
- wat schoon is, moet schoon blijven en verbeteren van de kwaliteit op termijn; gestreefd wordt om eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk in het plangebied her te gebruiken; tevens wordt bij hergebruik van grond het "stand-still"-principe gehanteerd (de bodemkwaliteit mag niet verslechteren).

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek verricht om inzicht te verkrijgen in alle verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op het bedrijventerrein in Overvecht zijn verschillende bronnen aanwezig die een verontreiniging kunnen veroorzaken of hebben veroorzaakt zoals gedempte sloten, opslagtanks en allerlei bedrijfsactiviteiten. In het verleden zijn reeds 6 saneringen uitgevoerd, op 2 locaties bevindt zich nog een ernstig geval van bodemverontreiniging die gesaneerd moeten worden. De kwaliteit van de bovenste halve meter op het bedrijventerrein is licht verontreinigd.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem gerealiseerd te worden. Dit geldt dus uitdrukkelijk niet alleen voor woningbouw, maar ook voor alle andere functies waarbij een nieuwe inrichting plaatsvindt. Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van karakter. Aangezien binnen het plangebied geen functiewijzigingen voorkomen, is er geen bodemonderzoek nodig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.1.9. Duurzaamheid

Vanaf begin negentiger jaren voert de gemeente een intensief DuBo- en energiebeleid. Dat is vastgelegd in de Kadernota Duurzaam bouwen (1993) en de daaruit voortvloeiende richtlijnen en beleidskaders. Voor de woningbouw is dat vastgesteld in het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit" (2000), voor de gemeentelijke utiliteitsbouw in de Leidraad "Duurzame gemeentelijke bouwprojecten" (1997) en voor de openbare ruimte in de bijlage 10 van het PvE "Openbare ruimte" de Handreiking "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte" (1998). Mede door haar voorbeeldfunctie verwacht de gemeente dat private partijen ook actief aandacht geven aan duurzaam bouwen. Deels kan dat omdat de regelgeving die mogelijkheid biedt (Wmb, verruimde reikwijdte), deels omdat de private partij de meerwaarde ervan inziet en deels omdat de gemeente een belangrijke partij in ontwikkelingen is.

Omdat het bedrijventerrein Overvecht een reeds bestaand bedrijventerrein is, is toepassing van duurzaamheidsmaatregelen slechts ten dele relevant. Met name bij (her)ontwikkelen van bedrijven of delen van het terrein, dient rekening te worden gehouden met het onderstaand beleid.

3.1.10. Duurzaam ondernemen

Bedrijven worden zich steeds meer bewust van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn in toenemende mate bereid hierover verantwoording af te leggen, bijvoorbeeld in een milieujaarverslag. Bij duurzaam ondernemen worden vaak de drie P's genoemd, Profit, People en

Planet. Een evenwichtige aandacht voor deze drie aspecten waarborgt een duurzame ontwikkeling van bedrijf en zijn "buitenwereld". Uitgewerkt beleid ten aanzien van deze drie thema's wordt gewaardeerd in de publieke opinie en kan daarmee belangrijk zijn in de positionering van het bedrijf.

3.1.11. Duurzaam Bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) rust op de pijlers energie, materiaalgebruik, water, afval, binnenmilieu en voltrekt zich veelal in drie stappen. Deze stappen zijn: behoefte zoveel mogelijk verminderen, inzet vernieuwbare producten en materialen en ten slotte zo zuinig mogelijk omgaan met de niet-vernieuwbare stoffen.

Om de Duurzaam Bouwen-ambitie vorm en inhoud te geven, is het verstandig dit in het (her)ontwerp van gebouwen mee te nemen. In de gebruiksfase wordt (een deel van) dit budget terugverdiend door lagere onderhouds- en gebruikskosten (water, energie, onderhoud, sloopkosten, etc.).

Doordacht ontwerpen ten aanzien van (sociale) veiligheid (bijvoorbeeld personeelsingangen die onverlicht aan de achterkant van het gebouw) en toegankelijkheid (bijvoorbeeld (tijdelijke) mindervalide klanten, werknemers) kost weinig en kan veel (aanpassings)kosten besparen.

3.1.12. Energie

Op termijn zal de uitstoot van het broeikasgas CO₂ verminderd moeten zijn om het klimaat blijvend te beschermen. De gemeente Utrecht heeft op energiegebied een duidelijke intentie uitgesproken door de deelname aan het Klimaatverbond, door bovengenoemde Kadernota Duurzaam Bouwen en door vastgestelde doelen in het Milieubeleidsplan. Bedrijven kunnen in het kader van het maatschappelijk verantwoord ondernemen ook (vergaande) CO₂-reductiemaatregelen opnemen. Ook in de Wet milieubeheer zijn doelen geformuleerd. Vermindering van de CO₂-uitstoot start bij verminderen van de energiebehoefte, vervolgens de inzet van duurzame bronnen, en tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Voorbeelden van bovenstaand bedoelde maatregelen zijn hoge isolatie van de gebouwschil, gebruik van passieve en actieve zonne-energie, Lage Temperatuur Verwarming, energie-efficiënte verlichting en stadsverwarming. Getracht moet worden de hoeveelheid "energieopwekking" binnen het plan te maximaliseren. Welke van de vorenbedoelde (combinatie van) opties het meest passen binnen het scala van randvoorwaarden (onder andere financieel), zal nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden. Met nadruk wordt vermeld dat economische rendabele oplossingen mogelijk zijn.

3.1.13 Conclusies

- De relevante milieuaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Aangezien sprake is van een grotendeels bestaande situatie, zullen duurzaamheidsmaatregelen met name aan de orde zijn bij de (her)inrichting en het beheer van het plangebied en niet zozeer in het kader van het bestemmingsplan.

3.2. Waterhuishouding en riolering

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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. Van de Vecht en de smalle strook van het plangebied ten noorden van de N230 is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. Conform de watertoets is voor dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de beide waterbeheerders. De reacties van de waterbeheerders zijn, voor zover deze betrekking hebben op onderwerpen die voor het bestemmingsplan van belang zijn, verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt ook naar de Nota van inspraak, vooroverleg en PPC-advies, waarin de resultaten van het overleg zijn weergegeven.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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 bedrijventerrein¹⁾. Deze studies hebben als doel het zo min mogelijk verbruiken van schoon drinkwater, het benutten van schoon hemelwater, de vuiluitworp 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 Mississippidreef (gedeeltelijk). De gemeente heeft een aanvullend oppervlak van 4,4 ha afgekoppeld bij de revitalisering 2^e fase (Californiëdreef, Coloradodreef, Nevadadreef en Franciscusdreef).

3.2.6. Consequenties voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is vrijwel geheel consoliderend van karakter. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn gelegen langs de Floridadreef en op het voormalige woonwagencentrum. Langs de Floridadreef wordt een aantal vrijstaande bedrijfsunits gebouwd, waarvoor bouwvergunning is verleend op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Het voormalig woonwagencentrum wordt ingericht als bedrijventerrein. In samenhang hiermee zijn voor beide locaties de consequenties voor de waterhuishouding bezien. 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 de te realiseren bedrijvenlocatie ter plaatse van het voormalige woonwagencentrum zal bij de inrichting worden bezien op welke wijze vorm wordt gegeven aan waterberging in verband met de toename aan verhard oppervlak. Hiermee wordt in de bestemmingsregeling rekening gehouden.

3.2.7. Conclusies/uitgangspunten

- Maatregelen ten aanzien van het aspect water komen met name aan de orde bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Het bestemmingsplan zal binnen de bedrijfsbestemming tevens mogelijkheden bieden voor waterberging. De functie van de primaire watergangen en de waterleidingen in het pangebied worden in de bestemmingslegging tot uitdrukking gebracht.
- Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.3. Glastuinbouw

In het Besluit glastuinbouw (2002) is aangegeven dat glastuinbouwbedrijven vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij bepaalde afstanden in acht worden genomen. Deze afstanden zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving van de glastuinbouwbedrijven en de datum van oprichting van het glastuinbouwbedrijf. Tabel 3.2 geeft hier een overzicht van. De in de tabel genoemde afstanden moeten worden gemeten vanaf het bedrijfs-

1) Haalbaarheidsstudie Duurzaam watersysteem bedrijventerrein Overvecht (634/OA98/9826/50838bv, januari 1999) en Optimalisatiestudie Riolering Bedrijventerrein Overvecht (634/OA99/1771/50927/ej, februari 1999).

onderdeel dat het dichtst bij het object is gelegen. Waterbassin, watersilo, warmteopslagtank en open erf worden niet als zodanig onderdeel beschouwd.

Tabel 3.2 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en object

soort object	aan te houden afstand	
	indien glastuinbouwbedrijf vóór 1 mei 1996 is opgericht ¹⁾	indien glastuinbouwbedrijf na 30 april 1996 is opgericht
categorie I: aaneengesloten woonbouw, gevoelige objecten ²⁾	25 m	50 m
categorie II: overige woningen van derden, restaurants	10 m	25 m

1) De genoemde afstand geldt met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dit tijdstip.

2) Een gevoelig object is een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor het verblijf van personen of een object, gebouw of terrein bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in de Wet op de openluchtrecreatie, artikel 8, 2^e lid onder a en 3^e lid.

De aan te houden afstanden zijn vermeld in verband met de aanwezigheid van glastuinbouw aan de Gageldijk. De bedrijven zelf hebben geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden, omdat de percelen al voor een groot deel zijn bebouwd met kassen. Slechts op één perceel is, gelet op de ruimtelijke situatie, nog uitbreiding mogelijk. De uitbreidingsmogelijkheid is op de plankaart aangegeven. Gelet hierop is het niet nodig in de regels van het bestemmingsplan minimale afstandsmaten op te nemen. De met de bouwmogelijkheden samenhangende afstandsmaten zijn voldoende begrensd door het kaartbeeld.

Ook de woningen zijn strak bestemd, waardoor er geen mogelijkheden zijn om de woning te vergroten.

Conclusies/uitgangspunten

- In de nabijheid van glastuinbouwbedrijven vinden geen ontwikkelingen plaats. Derhalve heeft het aspect glastuinbouw geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.4. Leidingen en straalpaden

3.4.1. Beleid

Door het plangebied loopt een planologisch relevante leiding, namelijk een gastransportleiding. Voor de betreffende leiding geldt een beschermings- en veiligheidsafstand waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de belemmerende strook. Binnen deze afstand is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies als onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken.

Momenteel wordt de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen herzien. Naar verwachting zal in de loop van 2009 een nieuwe AMvB Buisleidingen in werking treden. Bij die herziening worden ook de aan te houden afstanden opnieuw bekeken. Er zijn inmiddels gegevens over het toekomstige externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen bekend.

Groepsrisico (GR)

Leiding: Regionaal (40 bar) W-500-01-KR-049 t/m 050 en W-500-01-KR-055 t/m 058 (300 mm of 12").

De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2-contour) van de leiding W-500-01 ligt op 140 m.

De 100 % letaliteitsgrens (35 kW/M2-contour) van de leiding W-500-01 ligt op 70 m.

- Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2-contour)

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

- Toelichting 100 % letaliteitsgrens (35 kW/M2-contour)

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Gelet op de ligging van de aardgastransportleiding en de daar geldende bestemmingen binnen het plangebied (Groen, Verkeer en Water) alsmede de conserverende aard van het bestemmingsplan, is binnen dit gebied geen sprake van een toename van het groepsrisico.

3.4.2. Straalpaden

Direct over de Franciscusdreef en de nabije bebouwing loopt een straalpad waarvoor een beperking van de bouwhoogte geldt van 41 m. Binnen het plangebied wordt geen bebouwing hoger dan de maximale bouwhoogte mogelijk gemaakt. Derhalve staat het straalpad de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.4.3. Gasleiding

De gasleiding komt eveneens ter hoogte van fort De Gagel het plangebied binnen en loopt vervolgens verder langs de Klopdiijk/Klopvaart (buiten het plangebied). Ter hoogte van de Vecht loopt de leiding in noordelijke richting langs de Vechtoever verder. Vanaf het viaduct over de Vecht (ter hoogte van de Franciscusdreef) ligt deze leiding in het plangebied. Het gaat om een gasleiding met een diameter van 300 mm met 40 bar. Voor deze leiding geldt een minimale bebouwingsafstand van 14 m en een toetsingsafstand van 30 m. Binnen de toetsings en/of de bebouwingsafstand worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve heeft het aspect leidingen geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Voor de leiding dient een belemmerende strook van 4 m te worden aangehouden.

3.4.4. Conclusies

Voor zover de leidingen of de daarmee samenhangende belemmerende strook binnen het plan-gebied vallen, worden zij opgenomen in de planregels en op de plankaart. Binnen de vigerende veiligheidsafstanden voor de leiding vinden geen ontwikkelingen plaats. Derhalve staat het aspect leidingen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5. Vuurwerk

Ingevolge het Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag.

In situaties waarbij niet meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan, wat betreft veiligheidsafstanden, geen extra aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand van 8 m van de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbare of geprojecteerde kwetsbare objecten is dusdanig klein, dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan. In sommige gevallen dienen bouwkundige maatregelen te worden getroffen.

Opslagplaatsen tot maximaal 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, kunnen uitsluitend plaatsvinden in de bestemming detailhandel. Voor opslag van consumentenvuurwerk zonder verkoop aan particulieren is de bestemming "bedrijventerrein" van toepassing.

Voor opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk geldt op basis van het Vuurwerkbesluit, afhankelijk van en de grootte van de deuropening, een veiligheidsafstand van 20 tot 30 m of meer vanaf de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbare of geprojecteerde kwetsbare objecten.

De bouwmarkt en het tuincentrum hebben een directe mogelijkheid voor verkoopopslag tot 10.000 kg aan consumentenvuurwerk, met een ontheffing kan worden voorzien in de opslag van een grotere hoeveelheid. Bij de gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid dient een toetsing aan het Vuurwerkbesluit plaatsvinden.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. Verantwoording planvorm

Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de bestaande ruimtelijke en functionele structuur wordt vastgelegd. De bestemmingsregeling is, behoudens beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, afgestemd op de feitelijke situatie van het gebruik van gronden en gebouwen. De regeling heeft derhalve een overwegend consoliderend karakter.

De leidraad voor de regels wordt gevormd door de "Utrechtse leest", een set van modelregels. Het plan is opgesteld conform de RO-standaarden 2008 en meer in bijzonder SVBP2008.

De plankaart is getekend op een schaal van 1:2.000 en bestaat uit 2 bladen.

4.2. Opbouw regeling

De juridische regeling is gestructureerd in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat een tweetal inleidende regels in de vorm van het begrippenkader en de wijze van meten. In het tweede hoofdstuk wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk bestaat uit algemene regels, die op vrijwel het gehele plan van toepassing zijn zoals de algemene ontheffings- en wijzigingsregels. De overgangs- en slotregels zijn neergelegd in hoofdstuk vier.

4.3. Bestemmingsregeling

Hieronder wordt ingegaan op de regeling voor de verschillende bestemmingen. De bestemmingsregeling voor de bedrijven komt daarbij vrij uitgebreid aan de orde. Bij de bestemmingsregeling voor de overige functies wordt in het kort toegelicht of indien noodzakelijk uitvoerig beschreven.

4.3.1. Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en gebouwen die in gebruik zijn voor bedrijfsactiviteiten en/of daarvoor in de planperiode zullen worden gebruikt.

Ook het voormalige woonwagencentrum is, gelet op de toekomstige bedrijfsfunctie, in deze bestemming ondergebracht.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

In het gebied komt een grote verscheidenheid aan bedrijven voor. Gekozen is voor een bestemmingsregeling waarbij met behulp van zonering afstanden gelden tussen bedrijven en functies, die gevoelig zijn voor de externe effecten van de aanwezigheid van bedrijven. De zonering is gebaseerd op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Voor een toelichting op deze lijst wordt verwezen naar bijlage 2. De LvB maakt deel uit van de regels van het bestemmingsplan. De indeling in zones waarbinnen verschillende categorieën van de LvB zijn toegelaten, is bepaald aan de hand van de aanwezige of te verwachten milieuhinder en de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving.

Op de plankaart is na de letter die de bestemming aangeeft, de hoogst toelaatbare categorie van de LvB aangegeven (bijvoorbeeld B ≤ 3.2). Indien bestaande bedrijven niet voldoen aan de op de

plankaart aangegeven bedrijfscategorie en de gemeente van mening is dat de betreffende bedrijven ter plaatse gehandhaafd kunnen blijven, is voor de specifieke bedrijfsvoering een afzonderlijke aanduiding opgenomen. Naast de bedrijfsactiviteiten die ter plaatse algemeen toelaatbaar zijn, mogen op de gronden met deze bestemming de bestaande (afwijkende) bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Bij verplaatsing of beëindiging van een dergelijk bedrijf is ter plaatse eenzelfde bedrijf toegestaan of een bedrijf dat past binnen de (algemene) toelaatbare categorie van de LvB.

Bestaande afwijkende functies of activiteiten die niet gebonden zijn aan het bedrijventerrein (zoals zelfstandige kantoren) zijn door middel van een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt. De ter plaatse uitgeoefende activiteiten kunnen worden voortgezet. Bij beëindiging van de activiteiten kunnen bedrijven worden toegelaten die aansluiten op de functie van het bedrijventerrein.

Er is een ontheffing opgenomen om bedrijven toe te laten die behoren tot een categorie van de LvB die één categorie hoger is dan op de kaart is aangegeven of voor bedrijfsactiviteiten die niet in de LvB voorkomen. Voorwaarde voor het verlenen van een dergelijke ontheffing is dat het betreffende bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegelaten categorieën van de LvB.

Hierbij zal onder andere worden gelet op de specifieke werkwijze van het bedrijf, op de bijzondere verschijningsvorm hiervan en op de maatgevende milieuaspecten.

Kantoor

Per bedrijf mag ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak worden gebruikt voor kantooractiviteiten die zijn verbonden aan de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Het maximum voor de kantoorvloeroppervlakte is, in overeenstemming met het provinciale beleid, gesteld op 2.000 m². Bestaande zelfstandige kantoren zijn positief bestemd door middel van de aanduiding (k). De vestiging van nieuwe, zelfstandige kantoren is alleen mogelijk na het verlenen van ontheffing, binnen bestaande bedrijfsgebouwen die ouder zijn dan drie jaar ten tijde van de aanvraag van de ontheffing. De vestiging mag alleen plaatsvinden op de verdieping, maximaal 1.000 m² per bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel bedragen en niet meer dan 70% van de kantoorruimte mag worden gebruikt als zelfstandig kantoor. De bedrijfsruimten dienen onaangetast te blijven.

Bedrijfswoningen

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat woningen op een bedrijventerrein beperkingen kunnen opleveren voor de bedrijfsvoering van de bedrijven.

Om die reden worden bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet toegelaten. Een uitzondering hierop vormen de reeds aanwezige bedrijfswoningen. De locaties waar deze woningen voorkomen worden voorzien van de aanduiding (bw). Ter plaatse is 1 woning toegestaan.

Het bestemmingsplan verleent burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen de bevoegdheid om door middel van een wijzigingsprocedure de bedrijfscategorie te verhogen. Dit wordt op de plankaart aangegeven met de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied. Voorwaarde voor een dergelijke wijziging is dat de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is en de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd van de plankaart.

Overige functies

Het in het plangebied gelegen sport- en gezondheidscentrum met fysiotherapiepraktijk is positief bestemd door middel van de aanduiding "sporthal" (sph). Het gemaal nabij de Vechtdijk heeft de aanduiding "nutsvoorziening" verkregen.

Plaatsing en hoogte gebouwen

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen, waarmee bepaald wordt welke oppervlakte van het bouwvlak van het betreffende perceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Het percentage is bepaald aan de hand van de feitelijk aanwezige omvang van de bebouwing. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het gehele bouwvlak worden bebouwd.

De maximaal toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is op de plankaart aangegeven. Voor de bedrijfsgebouwen ten zuiden van de Floridadreef zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen die er voor zorgen dat de gebouwen zelfstandig blijven en op een gelijke afstand van elkaar komen te liggen. Daarnaast is het wenselijk dat de gebouwen dezelfde omvang hebben en moeten de gebouwen geheel in de voorgevellijn worden gebouwd. Twee bedrijfsgebouwen hebben een grotere omvang en een deel van de voorgevel van deze twee gebouwen moet minimaal 6 m van de gevellijn afliggen. Dit verschil in omvang en bebouwing in de gevellijn komt tot uitdrukking in twee verschillende specifieke bouwaanduidingen en de daarbij behorende regels.

Ontheffing bedrijfsbebouwing

Er zijn plannen om nieuwe bedrijfsbebouwing toe te staan aan de westzijde van de S.U.L met een bouwhoogte van maximaal 12 m. Bij de ontwikkeling van deze locatie moet rekening worden gehouden met eventuele nadelige akoestische effecten en turbulentie, die als gevolg van de voorziene bouwhoogte kunnen optreden. Deze effecten zijn afhankelijk van de definitieve invulling van het bouwplan. Deze ontwikkellocatie is bestemd met een bedrijfsbestemming zonder mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsgebouwen en heeft de aanduiding Wro-zone-ontheffingsgebied gekregen. Een ontheffingsbevoegdheid voorziet in de realisatie van bebouwing tot een hoogte van 12 m, indien uit akoestisch onderzoek en onderzoek naar turbulentie is gebleken dat geen onevenredig nadelige effecten optreden voor de woningen aan de Gageldijk en de activiteiten van de S.U.L met de lijngestuurde modelvliegtuigen. In verband met de veiligheidsaspecten die samenhangen met de laatstgenoemde activiteiten moet een afstand van 25 m worden aangehouden tussen de bedrijfsgebouwen aan de Floridadreef en de modelvliegtuigbaan.

4.3.2. Detailhandel

Detailhandel-tuincentrum

Aan de Gageldijk is een tuincentrum gevestigd. Het tuincentrum ligt buiten de in het streekplan aangegeven rode bebouwingscontouren. Het is niet de bedoeling dat bij het tuincentrum mogelijkheden worden geboden voor vormen van detailhandel die niet aansluiten bij de bedrijfsactiviteiten. Het tuincentrum krijgt daarom de functieaanduiding Tuincentrum binnen de bestemming Detailhandel. Bij het tuincentrum mogen uitsluitend artikelen worden verkocht die verband houden met de aanleg en de inrichting van tuinen. Hiermee wordt ook aangesloten bij de huidige bestemmingsregeling.

De bedrijfsgebouwen en de kassen van dit aan de Gageldijk gelegen bedrijf zijn in deze bestemming ondergebracht. De gronden zijn bestemd voor de teelt en de verzorging van siergewassen, de verkoop hiervan en de verkoop van tuinbenodigdheden. De verkoop van tuinbenodigdheden is uitsluitend toegestaan indien dit plaatsvindt in combinatie met de verkoop van siergewassen.

De bijbehorende woning is bestemd voor Wonen. De maximaal toelaatbare oppervlakte van bedrijfsgebouwen en kassen is op de plankaart door middel van een bebouwingspercentage aangegeven.

Specifieke vormen van detailhandel

In het plangebied komt zelfstandige detailhandel voor bij de bestemming Bedrijventerrein, zoals een bouwmarkt, een supermarkt, een handel in woningtextiel en detailhandel in auto's en motorfietsen. Voorts is er een aantal handelsbedrijven dat materialen verkoopt ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven, zoals banden en automaterialen.

Naast de verkoop van auto's en motoren zijn nieuwe detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in de vorm van detailhandel in boten en caravans en de hiermee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires. Dit wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van deze vorm van detailhandel in de bestemmingsomschrijving. Uitgezonderd hiervan zijn de percelen met de bestemming Bedrijventerrein aan de Gageldijk. Deze locaties liggen buiten de rode bebouwingscontouren zoals aangegeven in het streekplan als begrenzing van het stedelijk gebied. In principe horen detailhandelsbedrijven niet thuis op perifere locaties.

Op de locaties waar nu de tapijthandel en de bouwmarkt zijn gevestigd, is de vestiging van nieuwe niet-detailhandelsbedrijven passend. Hiervan uitgaande zijn de betreffende gronden bestemd voor Bedrijventerrein. Ter plaatse van de handel in woningtextiel is door middel van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2", aangegeven dat detailhandel in woningtextiel is toegestaan. Uitbreiding van detailhandel in woningtextiel op deze locatie is niet wenselijk. De bouwmarkt is rechtstreeks mogelijk gemaakt met behulp van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1". Binnen deze aanduiding is het toegestaan 1 bouwmarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 5.000 m² te realiseren. Door de specifieke wijze van bestemmen kan de bouwmarkt uitbreiden op de bestaande locatie of verplaatsen binnen het opgenomen vestigingsgebied. De supermarkt is door middel van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3" positief bestemd.

Ontheffing detailhandel vuurwerk

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is de opslag van meer dan 10.000 kg consumenten-vuurwerk op grond van veiligheidsoverwegingen en de daarmee samenhangende afstandsmaten tot kwetsbare objecten niet toegestaan.

Om de opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk bij de bouwmarkt toe te staan, is een ontheffing opgenomen. Daarbij dient voldaan te worden aan de eisen van het Vuurwerkbesluit.

4.3.3. Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen die zijn gelegen aan de Gageldijk, de Manitobadreef en de 2^e Polderweg.

Woningen

Voor de woningen is gekozen voor een bestemmingsvlak met daarin een bouwvlak waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Dit bouwvlak is vrij strak om de bestaande woning getekend. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Woningsplitsing is dus niet mogelijk.

De maximaal toelaatbare goothoogte van de woningen is op de kaart aangegeven. Bij woningen is gekozen voor de maximale goothoogte in plaats van de bouwhoogte omdat de goothoogte, gelet op het karakter van de aanwezige bebouwing, ruimtelijk gezien het meest bepalend is voor het ruimtelijk beeld. Alle woningen zijn vrijstaand.

Mede in verband met de consequenties van het wegverkeerslawaaï van de Zuilense Ring mag de maximale inhoud van de woningen niet groter worden dan de inhoud die aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De woning aan de Manitobadreef heeft al een relatief grote inhoud en de woning aan de 2^e Polderweg ligt in een kwetsbaar gebied waarbij een groter volume van de woning niet wenselijk is.

Aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven

De aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn in de bestemmingsomschrijving opgenomen. In een gebruiksvoorschrift is verder bepaald wat onder de uitoefening van deze activiteiten wordt verstaan. Tevens is geregeld dat de woonfunctie als belangrijkste functie gehandhaafd dient te blijven. Het vloeroppervlak mag niet meer dan een derde deel van het vloeroppervlak van de woning bedragen met een maximum van 60 m².

Bijgebouwen en overkappingen

Op de gronden buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet groter zijn dan 50 m² als de oppervlakte van het perceel (na aftrek van het bouwvlak voor het hoofdgebouw) kleiner is dan 2.000 m². Wanneer de oppervlakte van het perceel 2.000 m² of groter is, maar niet groter dan 3.000 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen 100 m² bedragen. Is de oppervlakte van het perceel 3.000 m² of groter, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen 150 m² bedragen.

De goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, de maximale bouwhoogte van overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, bedraagt 3 m.

De bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd.

De diepte en breedte van een aan- en uitbouw mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw. De breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel mag niet meer dan 3 m bedragen.

Tussen bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens moet een afstand worden aangehouden van ten minste 3 m. Tussen bijgebouwen en de achterliggende perceelsgrens moet een afstand van 50 m in acht worden genomen.

Paardenbakken

Achter sommige woningen worden kleinvee en paarden gehouden. Soms is ook een buitenrijbaan (paardenbak) aanwezig. Een stal- of schuilgelegenheid moet binnen de regeling van bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor de paardenbakken wordt de regeling opgenomen dat paardenbakken alleen zijn toegestaan als deze op het moment van de datum van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig zijn.

4.3.4. Recreatie

Algemeen

Hieronder worden als openluchtrecreatie gerekend de volkstuinten en een centrum voor lijnbestuurde modelvliegtuigen en modelauto's.

Volkstuinen

Voor de regeling van de volkstuintencomplexen, is de bestemming Recreatieve doeleinden R(vt) "volkstuinten" opgenomen. De bouw mogelijkheden voor de individuele tuinen zijn afgestemd op de mogelijkheden die volgens de huurovereenkomst worden geboden. Ten hoogste 15% van de tuin mag worden bebouwd met een tuinhuisje, berging of plantenkas. De totale oppervlakte aan bebouwing mag echter niet meer dan 40 m² bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte van een plantenkas bedraagt ook ten hoogste 3 m. Een plantenkas mag daar-

naast niet groter zijn dan 10 m². De afstand van tuinhuisen tot kavelgrenzen moet ten minste 3 m zijn.

Op beide complexen zijn, op basis van een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan, gemeenschappelijke gebouwen gerealiseerd. Hiervoor is een bouwvlak met bebouwingspercentage opgenomen. De maximale bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak is op de kaart aangegeven.

S.U.L.

De gronden voor het centrum voor technische activiteiten met onder meer lijnbestuurde modelvliegtuigen en modelauto's zijn bestemd voor Recreatie R(mb) "Modelvliegtuigbaan".

Hierbij is tevens het houden van cursussen en ruilbeurzen mogelijk.

De met de bovengenoemde activiteiten samenhangende ondergeschikte horeca en detailhandel wordt beschouwd als een onderdeel van de bedrijfsvoering. Dit is in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht.

Bouwmogelijkheden recreatieve voorzieningen

Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een bebouwingspercentage opgenomen voor de oppervlakte van de bebouwing. Dit percentage is gebaseerd op de huidige oppervlakte aan gebouwen met een uitbreiding van circa 15%. De bouwhoogte van de gebouwen is op de plankaart aangegeven. De maten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen in het desbetreffende artikel. De bouwmogelijkheden van de S.U.L. zijn afgestemd op de bebouwing die aanwezig is op de vergunde plaats. Dit betekent dat de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

gebouw/bouwwerk	oppervlakte	bouwhoogte
een kantine	685 m ²	4 m
een rijdersstelling	50 m ²	6 m
gebouw ten behoeve van wedstrijdleiding	35 m ²	3 m
overkapping	60 m ²	2,4 m
container met plateau	20 m ²	4 m
overkapping	135 m ²	2,4 m

4.3.5. Sport

Het sportpark aan de Manitobadreef heeft de bestemming Sport gekregen. Binnen het noordelijke bestemmingsvlak is de bouw van een antennemast mogelijk gemaakt. Deze antennemast is aangeduid met een specifieke bouwaanduiding. De bebouwing van de bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak is beperkt tot een maximum bebouwingspercentage.

Naast de sportvelden worden de atletiekbaan, de ijsbaan, een sport- en gezondheidscentrum en de bowlingbaan tot overdekte sportvoorzieningen gerekend.

Overdekte sportvoorzieningen

In een gebouw van de overdekte sportvoorzieningen is een bowlingcentrum gevestigd alsmede een congres- en vergadercentrum en een kantoor. Het recreatieve complex heeft de bestemming S(coc), waarbij zowel de verschillende recreatieve voorzieningen als de overige voorzieningen zijn toegestaan. De bijbehorende horeca en detailhandel wordt beschouwd als een onderdeel van de bedrijfsvoering. Dit is in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht.

4.3.6. Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke functies (begraafplaats en crematorium) worden bestemd voor Maatschappelijk. De begraafplaats en het crematorium worden specifiek bestemd. De begraafplaats en het crematorium hebben een aparte functieaanduiding gekregen, respectievelijk M(bp) en M(cr). Gezien het karakter van beide voorzieningen is gekozen voor een gezamenlijke bestemming waarbij uitruil van de onderscheiden voorzieningen mogelijk is. De oppervlakte van de gebouwen is op de plankaart door middel van een bebouwingspercentage aangegeven. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage is rekening gehouden met een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, is bij de gronden die zijn bestemd tot "begraafplaats" één dienstwoning toegestaan waarvan de inhoud, respectievelijk goothoogte niet meer dan 600 m³, respectievelijk 6 m mag bedragen. De hoogte van de overige gebouwen, uitgezonderd aan- en uitbouwen bij de dienstwoning, is op de plankaart aangegeven. De toegestane oppervlakte en hoogte van erfbebouwing bij de bedrijfswoning is geregeld in de regels in het desbetreffende artikel.

4.3.7. Horeca

In het plangebied komen, met uitzondering van een tweetal snackbars, geen zelfstandige horecavoorzieningen voor. Wel zijn er bij de recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen horecavoorzieningen (zoals bij de bowling, de ijsbaan en de sportvelden) die een onlosmakelijk deel uitmaken van de ter plaatse uitgeoefende activiteiten. Deze zijn niet afzonderlijk bestemd tot Horeca, maar maken onderdeel uit van de betreffende recreatieve of sportbestemming.

De snackbars worden bestemd voor Horeca. De bestemming is strak om de gebouwen gelegd. Binnen de bedrijfstak horeca komt een verscheidenheid aan bedrijfstakvormen voor. De aard van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Horeca is nader afgebakend door middel van de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH). Een toelichting op deze LvH is opgenomen in bijlage 3. Ter plaatse van de snackbar zijn horeca-activiteiten toegestaan uit categorie C. Dit kan een cafetaria, snackbar, grillroom, fastfood-restaurant, automatiek of snelbuffet zijn.

4.3.8. Agrarisch

Aan de Gageldijk is een aantal percelen tussen bestaande woonbebouwing voornamelijk in gebruik voor het houden van (klein)vee. Deze gronden hebben een agrarische bestemming gekregen en zijn bestemd voor de grondgebonden veehouderij en voor de teelt op open grond. Gebouwen of overkappingen zijn op deze gronden niet toegestaan.

De kassenbedrijven gelegen tussen de Gageldijk en de Zuilense Ring hebben ook de bestemming Agrarisch gekregen. Op gronden met deze bestemming is uitsluitend binnen de bestemming passende bebouwing toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden voor de kassenbedrijven bestemd voor Tuinbouwbedrijven. De bijbehorende woningen worden bestemd voor Woondoeleinden. Ze mogen worden gebruikt voor zowel bedrijfswoning als burgerwoning.

4.3.9. Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden

De gronden gelegen tussen De Vecht en het bedrijventerrein, die op de streekplankaart aangegeven zijn voor natuur, hebben deze bestemmingen gekregen.

Het gebruik wordt beperkt tot weidegrond waaronder het (hobbymatig) houden van vee. Gezien de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden, in de vorm van open weiland en landschapselementen (boschages), hebben de gronden de bestemming Agrarisch met waarden- Landschappelijke en natuurwaarden gekregen. Het behoud van de genoemde waarden staat

hierbij voorop. Daarnaast voorziet de bestemmingsregeling in het ontwikkelen van nieuwe natuur.

Het gebied vervult tevens een functie voor extensief recreatief gebruik (wandelen). Dit is in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht.

De landschappelijke en natuurwaarden worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel veiliggesteld. Het recreatief medegebruik dient beperkt van aard te zijn.

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn binnen deze bestemming toegestaan (zitbanken, aanwijsborden, voorzieningen voor afval en terreinafscheidingen) tot een hoogte van 2 m.

4.3.10. Natuur

De gronden gelegen tussen De Vecht en het bedrijventerrein, die op de streekplankaart aangegeven zijn als bestaande natuur, hebben de bestemming Natuur gekregen.

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden is in de bestemmingsomschrijving opgenomen, naast het gebruik van de gronden voor extensief recreatief gebruik (wandelen).

De landschaps- en de natuurwaarden worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel veiliggesteld. Het recreatief medegebruik dient beperkt van aard te zijn.

Een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw is aangegeven en in omvang beperkt door middel van een strak omliggende bouwgrens. Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn binnen deze bestemming toegestaan (zitbanken, aanwijsborden, voorzieningen voor afval en terreinafscheidingen) tot een hoogte van 2 m.

4.3.11. Groen

Groenstroken en groengebieden, die zijn aangemerkt als structureel groen, zijn bestemd als Groen (G). Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden, in- en uitritten voor aangrenzende functies, speelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en water toegestaan.

Binnen de bestemming Groen zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan.

4.3.12. Verkeer, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water

De stroomwegen en wegen met een gebiedsontsluitende functie (de RING Utrecht en de primaire en secundaire assen) en de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en water, worden bestemd tot Verkeer (V). De overige wegen worden bestemd voor Verkeer- verblijfsgebied (V-VB).

Ter plaatse van de overgang van de Franciscusdreef met de Vecht en de Vechtdijk zijn de samenvallende bestemmingen geregeld.

Waterlopen en -partijen worden bestemd tot Water (WA).

4.3.13. Waarde-Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Oud-Zuilen. Dit heeft de medebestemming Waarde-Cultuurhistorie gekregen. De gronden zijn zo mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

4.3.14. Leiding–Gas (dubbelbestemming)

De gastransportleiding is als zodanig bestemd. De leiding is aangegeven op de plankaart. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na ontheffing toegestaan. Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om ontheffing beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen zijn aanlegregels opgenomen. Op de plankaart is een veiligheidszone van 4 m vanuit het hart van de leiding opgenomen.

4.3.15. Waterstaat– waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

In het plangebied liggen hoofdwatgangen. Deze hoofdwatgangen zijn bestemd tot water. De watgangen en de bijbehorende keurzones en de waterkering langs de Vecht en de Gageldijk zijn bestemd tot Waterstaat– waterstaatkundige functie.

Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van samenvallende bestemmingen is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders zijn verplicht advies in te winnen bij de waterbeheerder voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing. Dit geldt niet indien het gaat om vervangende bebouwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot. In dat geval kan bouwvergunning worden verleend zonder ontheffingsprocedure.

4.3.16. Prostitutie

In het voorliggende plangebied zijn geen prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe prostitutiebedrijven niet toegestaan.

Voor escortbedrijven en seksinrichtingen die geen prostitutiebedrijf zijn (en waarvoor dus geen maximumstelsel geldt) zal per geval bekeken worden of er sprake is van een bedrijf dat valt onder de Wet milieubeheer of niet. Voor bedrijven die niet vallen onder de Wet milieubeheer geldt, dat ze gevestigd mogen worden als aan–huis–verbonden beroep en op elke locatie met een bestemming Bedrijventerrein.

Voor bedrijven die wel vallen onder de Wet milieubeheer zal aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten bepaald moeten worden in welke categorie het bedrijf thuishoort. Op die wijze kan bepaald worden of en waar het bedrijf zich kan vestigen.

Daarnaast zal in het kader van de vergunningverlening op basis van de APV bepaald moeten worden of vestiging van dit soort bedrijvigheid mogelijk is. Hierbij zal onder andere een afweging gemaakt moeten worden over de uitstraling van de seksinrichting of het escortbedrijf op het woon– en leefmilieu in de wijk.

4.3.17. Nadere eisen parkeren

Door het toenemend autobezit zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein onvoldoende wordt. In deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden in de bestemming Wonen. Het stellen van nadere eisen aan de omvang en situering van de bebouwing in verband met de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit vloeit voort uit de behoefte aan sturing op dit onderdeel om op die manier te kunnen voorkomen dat bij de functies het parkeren geheel of overwegend in het openbaar gebied plaatsvindt.

Een aantal bestemmingen biedt burgemeester en wethouders dan ook de mogelijkheid om nadere eisen stellen aan de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.3.18. Algemene ontheffings- en wijzigingsregels

Voor het overschrijden van maten, afmetingen en percentages en overschrijdingen van bouwgrenzen zijn burgemeester en wethouders bevoegd onder voorwaarden ontheffing te verlenen voor een overschrijding met 10%. Aangezien uitbreiding van de bebouwing op het terrein van de S.U.L. niet aanvaardbaar is, is de toepassing van dit artikel voor dit perceel uitgesloten.

Voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen, die onder voorwaarden toegepast kan worden. Het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid om de bestemming Waarde-archeologie van de plankaart te verwijderen indien geen archeologische waarden aanwezig zijn of indien de aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

4.4. Handhaving

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

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

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

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

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

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten

op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder bouwvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt middels een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. De gemeente houdt toezicht op de – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit indirect voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de bepaling van de financieel-economische uitvoerbaarheid worden de financiële consequenties van het onderhavige bestemmingsplan in beeld gebracht. Bij de planontwikkeling Overvecht is slechts ten dele sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid, te weten op het terrein van een aantal uitgeplaatste sportverenigingen aan de Manitobadreef, langs de Floridadreef en ter plaatse van het voormalige woonwagenterrein eveneens aan de Floridadreef.

Hier is/wordt een bedrijfsbestemming gerealiseerd waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de uitgeefbare kavels en het inrichten van het openbare gebied. Ten aanzien van het actieve gemeentelijke grondbeleid kan worden vermeld dat de grondexploitaties gezamenlijk een positief saldo van ruim € 1.248.833,00 vertonen op contante waarde per 01-01-2008.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de periode 29 november t/m 27 december 2004 is het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Overvecht e.o. door de gemeente Utrecht gepresenteerd. Naar aanleiding van de presentatie, via onder andere een inloop-/inspraakavond, verspreiding van het Stadsplan en via de internetsite van de gemeente, zijn er verschillende inspraakreacties ontvangen, zowel mondeling als schriftelijk. In de Nota van inspraak, vooroverleg en PPC-advies zijn de inspraakreacties samengevat en beoordeeld. In de conclusie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Er is een grote verscheidenheid in onderwerpen die in de reacties van de insprekers naar voren zijn gekomen. Dit hangt ook samen met de aard van het plangebied: voor een deel een al jaren bestaand bedrijventerrein met langs de randen sport- en recreatieve voorzieningen, voor een deel een historisch bebouwingslint met vooral woonbebouwing.

Een aantal onderwerpen komt veelvuldig aan de orde:

- De bestemmingslegging ter plaatse van de S.U.L.: bewoners van de Gageldijk zijn beducht voor hinder als gevolg van de activiteiten van de S.U.L. Een belangrijk aspect hierbij is de mogelijke weerkaatsing van geluid vanwege de in het voorontwerpbestemmingsplan geprojecteerde bebouwing op het voormalige woonwagenterrein. Ook vanuit het bedrijfsleven zijn hierover opmerkingen gemaakt. De S.U.L. daarentegen voelt zich in zijn mogelijkheden beknot. De S.U.L. vreest ook dat de hiervoor genoemde bebouwing verticale turbulentie zal veroorzaken, waardoor zij hinder ondervindt bij de activiteiten met de modelvliegtuigen. Van de zijde van de gemeente is hierbij in zijn algemeenheid aangegeven dat het een bestaande situatie betreft. Het beleid is gericht op consolidatie van deze situatie. Eventuele overlast zal vooral in het milieuspoor moeten worden tegengegaan. Voor de bedrijvenlocatie ter plaatse van het voormalige woonwagenterrein is de bestemmingsregeling in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor het oprichten van bedrijfsbebouwing is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Op basis van een concreet bouwplan kan dan een nadere toetsing plaatsvinden van de akoestische gevolgen voor de woningen aan de Gageldijk en het effect op de turbulentie.

- Het niet mogelijk maken van de bouw van extra (bedrijfswoningen) aan de Gageldijk. Op verschillende plaatsen is tussen de lintbebouwing nog voldoende ruimte voor de bouw van een woning.
Ruimtelijk is het beleid gericht op handhaving van het huidige, relatief groene en open beeld van de Gageldijk. Vanwege de hoge verkeersintensiteiten op de Zuilense Ring is sprake van een hoge geluidsbelasting. De maximale grenswaarden voor wegverkeer die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder worden overschreden. Op grond van deze overwegingen zijn nieuwe woningen niet mogelijk, tenzij specifieke maatregelen worden getroffen voor een aanvaardbaar akoestisch milieu.
- Het mogelijk maken van "de volle ABC-formule" op het bedrijventerrein. Door naast de automobielbedrijven ook motor-, fiets-, scooter-, boten- en caravanbedrijven toe te staan, kan de autoboulevard worden versterkt.
Deze reactie is aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen en de mogelijkheden voor detailhandel uit te breiden met detailhandel in motoren, boten en caravans.
- Het uitsluitend toestaan van bedrijfsgebonden kantoren tot een maximum van 50% van het brutobedrijfsvloeroppervlak.
De regeling voor kantoren is afgestemd op het provinciale beleid voor kantoorfuncties op bedrijventerreinen. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – zelfstandige kantoren toe te staan in kantoorruimten van bestaande bedrijfsgebouwen die op het moment dat de ontheffing wordt aangevraagd langer leeg staan dan drie jaar.

5.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud) is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
2. Bestuur Regio Utrecht;
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
4. Dienst Landelijk Gebied provincie Utrecht;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Ministerie van Economische Zaken, regio West;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West;
8. KPN Telecom B.V. (Operator vaste net);
9. ENECO Energie Infra Utrecht B.V.;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Kamer van Koophandel Utrecht;
12. gemeente De Bilt;
13. Dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR) namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht);
14. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale Zaken Vestiging West;
15. Rijkswaterstaat, directie Utrecht;
16. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
17. Dienst Stadsbeheer gemeente Utrecht.

Een samenvatting en beoordeling van de reacties is weergegeven in een afzonderlijke Nota van inspraak, vooroverleg en PPC-advies.

5.4. PPC-advies

In het PPC-advies zijn onder andere de volgende punten aan de orde gekomen:

- In overleg met het Hoogheemraadschap moet vastgelegd worden of en hoeveel extra wateroppervlak moet worden gecreëerd.
In het bestemmingsplan is in de verschillende bestemmingen water toegestaan, waarmee open water in het plangebied kan worden gerealiseerd, voor zover dit nodig is als compensatie voor de toename van verharding.
- De PPC is van mening dat een nadere onderbouwing voor de toevoeging van kantoren en bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de LvB in de bestemming Fort onaanvaardbaar is, met name met het oog op de ligging in de ecologische hoofdstructuur.
Het betreft hier slechts het positief bestemmen van de bestaande functies en gebruiksmogelijkheden. In aanvulling hierop zijn stringente bouwregels opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is fort De Gagel een monument in het kader van de Monumentenwet 1988, waarmee de monumentale waarde van het fort voldoende is beschermd.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarische doeleinden met landschaps- en natuurwaarden (ALN-bestemming), zodat ook natuurontwikkeling kan plaatsvinden, conform afspraken met het ministerie van LNV, Directie regionale zaken Vestiging west. Aanvullend is verzocht om de reeds aanwezige bestaande natuur ook als zodanig te bestemmen, in overeenstemming met de aanduiding in het streekplan. De toelichting moet aangevuld worden met de EHS en de mogelijke natuurontwikkeling langs de Vecht.
Het bestemmingsplan is zodanig aangepast, dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch met waarden-Landschappelijke- en natuurwaarden de gronden tevens zijn bestemd voor natuurontwikkeling. Een bestemming Natuur is toegevoegd en de toelichting is op de eerder genoemde punten aangevuld.
- Een toekomstige ontwikkeling is een mogelijke opwaardering van de noordelijke randweg Utrecht (NRU). Een deel van de NRU is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Wellicht is het mogelijk om op de plankaart al enige ruimte te reserveren.
De plannen voor het opwaarderen van de NRU zijn nog onvoldoende concreet om deze te vertalen in de bestemmingslegging. De uitvoerbaarheid hiervan is nog onvoldoende onderbouwd.
- De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen detailhandel in boten, caravans en motoren past binnen het huidige gemeentelijke beleid. Een verdere uitbreiding van sectoren ligt niet voor de hand. Een verdere uitbreiding van kantoren past niet in het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid. Geadviseerd wordt de oorzaken van leegstand nader te onderzoeken en met verschillende partijen te praten over mogelijke oplossingen. De PPC wil van deze uitkomsten graag op de hoogte worden gesteld voordat het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten wordt aangeboden.
Het gemeentebestuur heeft kennisgenomen van het standpunt van de PPC inzake detailhandel en kantoorfuncties. De leegstand van een aantal bedrijfspanden op het bedrijventerrein Overvecht vormt een belangrijk punt van aandacht voor het gemeentebestuur. Naar aanleiding van motie 63 van de gemeenteraad: kansenzone bedrijventerrein Overvecht, heeft het gemeentebestuur een aantal maatregelen uitgewerkt om de economische kansen van het bedrijventerrein te vergroten. Overleg over de maatregelen met de provincie wordt door de gemeente zeer op prijs gesteld.

Bijlage 1. Beleid

B1.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is in januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. Deze Nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. 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.

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.

Utrecht maakt als deel van de Randstad onderdeel uit van een belangrijk stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen. Becijferd is dat in de Randstad tussen 2010 en 2030 rekening moet worden gehouden met een vraag naar ruim 8.000 ha bedrijventerrein.

Voor groen signaleert de Nota Ruimte dat de ontwikkeling van recreatievoorzieningen de afgelopen decennia is achtergebleven bij de verstedelijking. Bovendien is mede door het beleid van de compacte stad veel groen verdwenen: sportvelden en volkstuincomplexen zijn vaak naar de stadsrand verplaatst. Het is dan ook van belang om voldoende ruimte te reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden en te streven naar een balans tussen rood en groen/blauw.

De Vechtzoom en Fort de Gagel vormen onderdeel van de nationale landschappen Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het A-, B-, C-locatiebeleid is losgelaten. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en – voor zover het om binnenregionale vraagstukken gaat – de WGR-plusregio's concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Essentieel is hierbij dat zij ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

Nota externe veiligheid

Uitgangspunt is: De stad is in ontwikkeling en heeft daarvoor ruimte nodig. Deze nota gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de risicobeheersing als gevolg van inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Utrecht kiest

daarbij om geen stringenter veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt, of een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd.

Daarnaast wordt in deze nota aangegeven op welke wijze Utrecht de veiligheidsrisico's wil beheersen die zij kan beheersen.

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen voldoen aan de uitgangspunten van de Nota externe veiligheid.

Verdrag van Malta (1998)

In 1998 is door het rijk het Verdrag van Malta geratificeerd, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta is sinds 2007 geïmplementeerd in de Met op de archeologische monumentenzorg. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring voor een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

Nota Belvédère (1999)

Het in deze nota verwoorde beleid beoogt de alom aanwezige cultuurhistorische waarden en identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Daarmee kan het aanzien van Nederland winnen en tegelijkertijd kunnen de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en het historische landschap in onderlinge samenhang worden versterkt. Het beleid richt zich op:

1. het betrekken van cultuurhistorie bij de vormgeving van Nederland als inspiratiebron;
2. het behoud en verbeteren van bestaande met name grote cultuurhistorische structuren.

Doel is het betrekken van cultuurhistorie als een vast onderdeel van de planvorming en de uitvoering. Dit is een taak voor een ieder die in het proces van de ruimtelijke ordening actief is: zowel overheden als private partijen. De nota geeft een visie van de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten en identiteit kan worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen daarbij groot- of kleinschalig zijn, gebouwd of niet gebouwd zijn en zich boven of onder de grond bevinden. Het feit dat er een cultuurhistorisch gegeven is, betekent niet dat dat dan ook moet worden behouden. Maar het moet wel goed worden meegewogen in de ruimtelijke planvorming.

Voor het plangebied zijn de Belvédèregebieden Vecht- en Plassengebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie van belang. Een belangrijke fysieke drager van het gebied Vecht- en Plassengebied is de Vecht met aangrenzende oeverwallen, met onder andere cultuurhistorische en landschappelijke oeverwallen en stroomruggen, waardevolle oude buitenplaatsen en de structuur en het karakter van de verschillende beschermde stads- en dorpsgebieden. Een klein deel van het beschermde dorpsgezicht van Oud-Zuylen valt binnen het plangebied.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangewezen als werelderfgoed door de Unesco. Fysieke drager is hier de in samenhang met het landschap ontworpen linie, bestaande uit een geheel van inundatiegebieden, dijken, forten, water en verdedigingswerken. Het Fort De Gagel, aan de noordoostzijde van het plangebied, maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Flora- en faunawet (1998)

De Flora- en faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Het is verboden om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Indien een initiatief mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen, moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat

beperkt en/of gecompenseerd gaat worden. Bij grote ingrepen of een behoorlijke aantasting waarbij beschermde planten of diersoorten in het geding zijn, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV.

Nota Mobiliteit 2005–2020 (2006)

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan waarin onder meer het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, het verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van een groei van het verkeer en het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer centraal staan. In aansluiting op de Nota Ruimte concretiseren provincies en WGR-plusregio's het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Essentieel is dat het locatiebeleid ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

1. bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit het oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
2. aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting);
3. aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met arbeids- en of bezoekersintensieve functies ruimte wordt geboden op locaties bij voorkeur in de nabijheid van openbaarvervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen; hierbij geldt als uitgangspunt dat bedrijfsterreinen, gelegen aan of dicht bij autowegen en buiten het invloedsgebied van openbaar vervoer, gereserveerd worden voor ruimte- en bezoekersextensieve bedrijven en voorzieningen.

Het bedrijventerrein Overvecht is per openbaar vervoer niet goed ontsloten. Wel is het via de Noordelijke Rondweg Utrecht goed over de weg bereikbaar. Het is geschikt voor bedrijven die veel ruimte nodig hebben en relatief weinig bezoekers aantrekken.

B1.2. Provinciaal beleid

Streekplan Provincie Utrecht 2005–2015 (2004)

De provincie geeft in dit streekplan aan dat het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel is ingegeven door het principe van beheerste groei. Gedeputeerde Staten willen zo de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden. Ook willen zij de contrastwerking tussen stad en land versterken. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. De rode contour ligt op de Zuilense Ring, de noordwestelijke bestemmingsplangrens en de 2^e Polderweg. Buiten de rode contour kan functieverandering aan de orde zijn: een niet-agrarische bedrijfsvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing. De provincie noemt mogelijkheden als opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening en recreatie van beperkte omvang.

De Utrechtse bedrijventerreinen vervullen een regionale opvangfunctie, maar ze hebben ook een functie voor de minder plaatsgebonden bedrijven uit het deelgebied West-Utrecht. De stad Utrecht beschikt over voldoende resterende capaciteit voor zowel kantoren als bedrijven. In het streekplan is een vestigingsbeleid opgenomen. Het plangebied is niet opgenomen op de streekplankaart "Vestigingsmilieus". Ten aanzien van het bedrijventerrein is aannemelijk dat het een algemeen vestigingsmilieu betreft, aan de rand van de stad. Dit betekent dat lichtere bedrijfs-

vormen uit de milieucategorieën 2 en 3 en in specifieke gevallen categorie 4 zich er zouden kunnen vestigen. Mengen met andere functies dient beperkt te blijven tot detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's boten, caravans en bouwmarkten) die in het stedelijk gebied moeilijk inpasbaar zijn. Mengen met wonen is in principe uitgesloten; dit geldt ook voor bedrijfswoningen. Kantoren als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf zijn toegestaan tot 50% van het brutobedrijfsvloeroppervlak en tot een maximum van 2.000 m².

Programma Ecologische Verbindingszones (2003)

In 2003 hebben Gedeputeerde Staten het Programma Ecologische Verbindingszones vastgesteld. Het programma vormt een vervolg op het eerder vastgestelde beleid uit het Werkdocument ecologische verbindingzones (1993) en de natuurgebiedsplannen (2001–2002). In het Programma Ecologische Verbindingszones is de stand van zaken met betrekking tot de realisering van de ecologische verbindingzones aangegeven en de wijze waarop een vervolg wordt gegeven aan de verdere realisering. Het gebied langs de Vecht vormt onderdeel van een ecologische verbindingzone. Binnen het plangebied is een deel van de gronden langs de Vecht al bestaande natuur, een deel vormt nog te ontwikkelen natuur.

In 1988 besloten verschillende belanghebbenden reeds gezamenlijk een restauratieplan op de stellen voor de Vecht. Dit plan heeft als doel het ecologisch functioneren en daarmee de functionaliteit van de Vecht te herstellen. Eén van de maatregelen is de realisatie van natuurvriendelijke oevers op plaatsen waar dit kansrijk is.

B1.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan (RSP) (2005)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft in 2005 een regionaal structuurplan (RSP) vastgesteld voor de periode 2005–2015 met een doorkijk naar 2030. Het RSP is opgesteld voor tien gemeenten: Bunnik, De Bilt, Driebergen–Rijsenburg, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het plangebied beslaat het grondgebied van deze gemeenten.

Het geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd biedt het RSP het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes. Bij het RSP worden uitvoeringsafspraken gemaakt met de gemeenten, voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

Het centrale thema voor het plan is beheerste dynamiek. De regionaal–economische structuur dient versterkt te worden met inachtneming van dit begrip. Verder moet invulling gegeven worden aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten en wordt er gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht.

Het plangebied is aangegeven als:

- recreatie groen: recreatiegebied in of in aansluiting op stedelijk gebied met een grote stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, omvangrijke sportcomplexen, maneges, volkstuincomplexen;
- werkgebied–bedrijventerrein: monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport; locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden; grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, (H)OV en fiets.

Waterbeheersplan 2003–2007, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2004)

Het Waterbeheersplan beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Het beleid is met name gericht op het minimaliseren van wateroverlast en watertekort, het zoveel mogelijk voorkomen van het inlaten van gebiedsvreemd water van minder goede kwaliteit, het tegengaan van verdroging en het bestrijden van de eutrofiëring. Inmiddels heeft het hoogheemraadschap een uitgebreide studie verricht naar de huidige visie op het waterbeheer, mede in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en in met het oog op klimaatveranderingen. Deze is vastgelegd in de Waterstructuurvisie.

Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2002)

In deze Waterstructuurvisie is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. Mede met het oog op klimaatveranderingen (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien, hogere rivierafvoeren in de winter, lagere in de zomer) en gelet op de huidige knelpunten in het watersysteem ten aanzien van waterkwaliteit en waterkwantiteit is het noodzakelijk om op een meer duurzame wijze met water om te gaan. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Ook bij eventuele nieuwbouw wordt van duurzaam stedelijk waterbeheer uitgegaan. In dit gebied gaat het dan met name om schoon water schoonhouden en zolang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

B1.4. Gemeentelijk beleid

Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht-Noord (1996)

In november 1996 heeft de gemeente de ontwikkelingsvisie en het verkavelingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Overvecht-Noord uitgebracht.

Doelstelling

Het plan schetst zijn eigen doelstelling als volgt: "De uitbreiding vormt een economisch belang, waarbij in het bijzonder de stimulering van werkgelegenheid een grote rol speelt. Het project dient met een positief financieel resultaat te worden afgesloten. In het kader van functiemenging wordt gestreefd naar de realisering van bedrijfswoningen in samenhang met de vergroting van de sociale veiligheid van het gebied".

Kader

In het uitbreidingsplan worden nieuwe ontwikkelingen en initiatieven beschreven die afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor Overvecht. Op basis van dit plan is met de toepassing van de artikel 19 WRO(oud)–procedure medewerking aan de uitbreiding van het bedrijventerrein verleend. Het uitbreidingsplan, en in het bijzonder de daarin opgenomen ontwikkelingsvisie, vormt het planologisch–beleidsmatige kader op basis waarvan de bouwplannen voor deze locatie zijn beoordeeld. Als zodanig is het ook voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. De resultaten van dit uitbreidingsplan zouden worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan voor geheel Overvecht. Nu worden deze meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving.

Natuur en milieucompensatie

Een belangrijke leidraad voor de planontwikkeling is de compensatie van de gevolgen van de ontwikkelingen voor milieu, ecologie en landschap geweest. Deze zijn op het grondgebied van de gemeente Utrecht opgelost door hierin vorm te geven aan diverse elementen.

Economische noodzaak

Met de uitbreiding werd beoogd om in Utrecht te voorzien in een grote behoefte aan bedrijfsterrein voor kleinschalige bedrijven, dit geplaatst in het vooruitzicht van een blijvende schaarste aan ontwikkelingslocaties elders in Utrecht. Het bestaande bedrijventerrein Overvecht was 28 ha groot, hier is ruim 7 ha aan toegevoegd.

Functiemenging

De realisering van kleinschalige productieruimten met bedrijfswoningen langs de westzijde aan de Floridadreef, is in het kader van het uitbreidingsplan onderzocht. De feitelijke realisering leverde echter problemen op vanwege de geluidsbelasting door activiteiten van de Stichting Utrechtse Lijnbaanbesturing (S.U.L.) en enige gevestigde bedrijven. Mede om deze redenen is afgezien van de mogelijkheid tot realisering van woon-werkwoningen, maar is voorkeur gegeven aan de realisatie van kleinschalige bedrijfsbebouwing.

Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen Utrecht 2006–2020 De juiste koers (2006)

Doelstelling is het verbeteren en op lange termijn veiligstellen van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op bedrijventerreinen en het vergemakkelijken van de mogelijke transformatie-opgave van bedrijventerreinen in Utrecht.

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Utrecht is tot en met 2020 geraamd op 11 à 12 ha netto per jaar. Vanaf 2012/2013 is er kwantitatief gezien een tekort. Rijnburg dient daarom in deze periode gereed te zijn voor uitgifte. Op korte termijn is er weinig aanbod voor een duurzaam productieknooppunt. Zowel op korte als (middel)lange termijn strategische reserveringen op bestaande Utrechtse terreinen gewenst alsmede aandacht voor regionale afstemming om de vraag te alloceren.

Toekomstperspectief voor Overvecht is een stadsverzorgend bedrijventerrein met een accent op mobiliteit en beweging.

Overvecht is aangeduid als een kleinschalig modern gemengd bedrijventerrein. Een segment waar in de toekomst in ruime mate behoefte aan blijft bestaan. Gezien de ligging in het stedelijk gebied en de bovengeschetste ruimtelijke ontwikkelingen zal Overvecht in de toekomst vooral bedrijven dienen te accommoderen die verbonden zijn met de stedelijke economie (kleinschalige bouwbedrijven, garages, handel, ambachten en consumenten- en producentendiensten). Daarnaast kent het terrein een deel perifere detailhandel. Verdere uitbreiding is zeker vanwege de behoefte aan het segment modern gemengd niet gewenst. Een uitzondering vormen bedrijven vallend onder categorie "boten en caravans". Dit sluit goed aan op het thema mobiliteit. Voor wat betreft het bewegingscluster (de ijsbaan, bowlingbaan, healthcenter, sportvelden, en dergelijke) is er nog ruimte tot versterking in de vorm van de hieraan gelieerde bedrijvigheid (fysiotherapie en dergelijke).

Toetsingskader vrijstelling zelfstandige kantoorruimte binnen bedrijfsbebouwing (2006)

Het Toetsingskader biedt burgemeester en wethouders van Utrecht de mogelijkheid om mee te werken aan een vrijstelling ex artikel 19 WRO ten behoeve van de vestiging van zelfstandige kantoorruimte in bedrijfsbebouwing op een bedrijfsbestemming. Een bedrijfspand bestaat uit een bedrijfshal en een kantoorgedeelte. Wanneer door diverse omstandigheden de hoeveelheid kantoorruimte voor een in een bedrijfspand gevestigd bedrijf te groot is, kan deze onder voorwaarden worden benut door zelfstandige kantoorgebruikers. De regeling beoogt om te komen tot efficiënt ruimtegebruik op bedrijfsterreinen, voorkomt leegstand en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van pand en terrein.

Belangrijkste criteria voor vrijstelling:

- de regeling is van toepassing op bestaande bedrijfsbebouwing op bedrijfsterreinen binnen een bestemmingsplan waarvoor de geldende bedrijfsbestemming geen regeling bevat betreffende de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte, dan wel bedrijfsterreinen waar maximaal 50% kantoorruimte bij de bedrijfsruimte is toegestaan;
- de regeling is van toepassing op bedrijfsbebouwing ouder dan 3 jaar;
- overtollige kantoorruimte mag, na het verlenen van vrijstelling, in gebruik worden genomen door zelfstandige kantoorgebruikers tot een maximum van 1.000 m² per bedrijfsbebouwing op een bouwperceel; bovendien mag niet meer dan 70% van de kantoorruimte door zelfstandige kantoorgebruikers in gebruik worden genomen;
- verhuur of ingebruikneming van zelfstandige kantoorruimte mag alleen op de verdieping;
- de bedrijfsruimte in de bedrijfsbebouwing moet integraal gehandhaafd blijven.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee is artikel 19 WRO vervallen en kan hier geen gebruik meer van worden gemaakt.

Notitie showroom(s) en detailhandel op bedrijventerreinen (2006)

In bestemmingsplannen wordt detailhandel niet gezien als een bedrijfsfunctie. Bepaalde vormen van detailhandel zijn in het verleden (vanuit de rijksoverheid) toegestaan op bedrijventerreinen, omdat vestiging van deze zaken binnen reguliere winkelcentra niet gewenst was. Met name kan hierbij worden gedacht aan brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Op een later tijdstip zijn daar auto's, boten en caravans toegevoegd omdat deze door hun omvang (volumineuze goederen) ook op een bedrijventerrein goed te plaatsen waren. In een later stadium zijn daar nog meer winkelformules aan toegevoegd, die onder dezelfde categorie (volumineus) konden worden gebracht, zoals bouwmarkten, keukens, woninginrichting.

Toegestane detailhandel die slechts een ondergeschikte nevenactiviteit vormt van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit:

Wanneer de bestemming groothandel op een pand rust en de bedrijfsfunctie dienovereenkomstig is, wordt een ondergeschikt gebruik voor detailhandelsdoeleinden niet strijdig geacht met de gegeven en gerealiseerde bestemming. De onderneming mag niet de uitstraling hebben van een winkel, dus niet een dienovereenkomstige invulling met kassa, bedienend personeel en winkelinvulling.

Duidelijk moet wel zijn dat zich ter plaatse een bedrijf vestigt met ondergeschikt enige detailhandel en dat er geen sprake is van een detailhandelsvestiging.

Een objectieve maatstaf om de ondergeschikte nevenactiviteit aan te kunnen tonen:

- de ondernemer dient als bedrijf ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel;
- de ondernemer mag zich niet door middel van advertenties en acties richten op het publiek als detailhandelsbedrijf maar als bedrijf;
- de bebouwing dient zich als bedrijfsbebouwing te presenteren, dus geen bouwkundige voorzieningen zoals grote etalages;
- de showroom mag niet direct toegankelijk zijn voor het publiek, maar is slechts toegankelijk via de bedrijfsruimte;
- wanneer de showroom onderdeel uitmaakt van bedrijfsbebouwing, niet zijnde groothandel, dus bijvoorbeeld een installatiebedrijf, geldt bovendien de beperking dat de oppervlakte van de showroom c.q. uitgestalde goederen slechts een beperkt deel van de totale bedrijfsbebouwing mag beslaan i.c. 10% van de bvo met een maximum van 150 m².

Het detailhandelsbeleid is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, vooral ook met het oog op het relatief grote aantal autobedrijven dat in het plangebied gevestigd is. Voor detailhandel, die een ondergeschikte nevenactiviteit vormt van bedrijven, is in de regels van de Utrechtse Leest – de handleiding voor de opzet van bestemmingsplannen – een specifieke regeling opgenomen. Ondergeschikt is de functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

Uitwerking motie 63 Voorstel kansenzone bedrijventerrein Overvecht (2006)

In motie 63 (meer economische kansen voor bedrijventerrein Overvecht) ingediend door de gemeenteraad van Utrecht, is gevraagd om voorstellen te doen om de economische kansen van het bedrijventerrein te vergroten.

Naar aanleiding van het project kansenzone Rotterdam is een Plan van aanpak Kansenzone Overvecht¹⁾ opgesteld. Het doel van dit Plan van aanpak is het verbeteren van het vestigingsklimaat voor ondernemers.

Het merendeel van de maatregelen in het Plan van aanpak is van organisatorische en financiële aard. Conform Rijksbeleid is de perifere detailhandel van auto's uitgebreid met de detailhandel in boten en caravans. Voor het toelaten van zelfstandige kantoorruimte binnen het plangebied biedt het toetsingskader ontheffing zelfstandige kantoorruimte binnen bedrijfsbebouwing (zie hierboven) uitkomst. Het onderhavige bestemmingsplan biedt voldoende ruimte qua bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de diverse ondernemingen.

Kansenzone bedrijventerrein Overvecht sluit ook aan bij en vormt onderdeel van de projectvoorstellen die het college van burgemeester en wethouders begin september 2006 hebben kenbaar gemaakt aan het Rijk in het kader van "Wijken voor nieuwe coalities". Deze pilot heeft als doel om via nieuwe bestuurlijke allianties en coalities in de wijk Overvecht een extra impuls te geven aan de leefbaarheid in deze wijk. Vooral de sociaaleconomische positie van de bewoners vraagt daarbij de aandacht.

Bij een groot aantal projecten gaat het vooral om het organiseren van activiteiten en het geven van een plaats daaraan in de woonwijk. Voor zover projecten het bedrijventerrein raken, zoals het opzetten van een onderneming die vooral aan jongeren uit Overvecht stages kan bieden, biedt het bestemmingsplan hiervoor mogelijkheden.

Eveneens ter uitwerking van de motie heeft de gemeente aan de Ondernemers Vereniging Overvecht (OVO) subsidie verstrekt voor het ontwikkelen van haar visie op de toekomst van het gebied. In 2007 heeft de OVO haar masterplan gepresenteerd. Hoofdelementen van het masterplan zijn:

- nieuwbouw van circa 125.000 m² bvo flexibele bedrijfsruimte, die voor een groot gedeelte zullen worden gerealiseerd als plint in de hoogbouw;
- onderwijscampus van circa 20.000 m² bvo voor vestiging van aantal onderdelen van het ROC, waarbij de bedrijven op Overvecht leerwerkbanen creëren; in de campus is tevens ruimte voor initiatieven als een werkhotel en een koekjesfabriek, die onder verantwoordelijkheid van het ROC staan en die zijn gericht op werkervaring;
- woningen in de vorm van appartementen, waarvan 750 studentenwoningen;
- sportvoorzieningen, winkels en horeca;
- parkeren onder het maaiveld.

1) Overigens valt het Plan van Aanpak Kansenzone Overvecht niet onder de Wet "bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek", zoals het project kansenzone Rotterdam wel doet.

In maart 2008 is overleg gevoerd met een delegatie van de OVO. Tijdens het bestuurlijke overleg is afgesproken dat een vertegenwoordiging van de OVO in samenwerking met een ambtelijke vertegenwoordiging van de afdeling Economische Zaken de problemen zou inventariseren en op basis van deze inventarisatie een voorstel zou doen voor een vervolgtraject.

Ter ondersteuning hiervan heeft de gemeente DTZ-Zadelhoff opdracht gegeven voor een vast-goedscan op het terrein. De scan bevestigt de eerdere conclusie van het college dat bedrijventerrein Overvecht met een aantal gerichte maatregelen voldoende potenties heeft om te blijven functioneren als modern gemengd bedrijventerrein. Belangrijke conclusies uit de scan zijn:

- de leegstand is weliswaar omvangrijk (55.000 m² bvo), maar de meeste leegstaande panden worden na verloop van tijd weer opgenomen door de markt;
- de structurele leegstand (langer dan 2 jaar leeg) is beperkt en bedraagt 5.000 m² bvo;
- in het licht van de vraag in de markt is 20.000 m² bvo als kansloos (incourant) te beschouwen; een groot gedeelte hiervan (12.000 m²) wordt op dit moment gerenoveerd c.q. herontwikkeld tot modern bedrijfspand;
- op het terrein is nog sprake van een hoge dynamiek. Jaarlijks wordt gemiddeld 10.000 m² bvo bedrijfsruimte opgenomen.

Wel constateert DTZ-Zadelhoff dat de kwaliteit van het vastgoed aandacht behoeft om het terrein ook op langere termijn aantrekkelijk voor bedrijven te houden. Op het terrein bevindt zich nog een aantal grotere panden waarvoor in de markt niet of nauwelijks belangstelling zal bestaan, als ze vrijkomen. Daarnaast is een deel van de voorraad slechts beperkt courant. Op zich is er nog vraag naar deze panden, maar er dreigt een neerwaartse spiraal doordat zich vooral laagwaardiger activiteiten vestigen die worden aangetrokken door de relatief lage huren. Als dit proces te ver voortschrijdt, zal dit de kwaliteit van Overvecht als vestigingsplaats aantasten.

Op basis van de scan is in overleg met de Ondernemers Vereniging Overvecht en de Kamer van Koophandel een notitie van uitgangspunten opgesteld. Het bestuur van de OVO is akkoord met deze notitie van uitgangspunten. De hoofdpunten zijn:

- Uitgangspunt voor de noodzakelijke economische vernieuwing van bedrijventerrein Overvecht is het versterken van de functie van kleinschalig modern bedrijventerrein voor aan de stad gebonden bedrijven. De vernieuwing dient zich te richten op de oudste incurante delen van de voorraad. Het slopen van nog courante panden is in beginsel niet aan de orde.
- Het verruimen van de vestigingsmogelijkheden voor niet werkfuncties (onderwijs-campus en woningbouw) kan een bijdrage leveren aan versterking van het kwaliteitsprofiel van het terrein. Het toevoegen van functies zorgt bovendien voor de noodzakelijke waardevermeerdering van oude bedrijventerreinen en kan door binnenplanse verevening mogelijk een deel van de onrendabele projecten financieren. De haalbaarheid hiervan dient daarom te worden onderzocht.
- Als leidraad voor de vernieuwing is een nieuwe ruimtelijke visie op het gebied nodig. Een dergelijke visie ontbreekt op dit moment. Het vigerende bestemmingsplan uit de jaren tachtig is niet actueel meer en wordt momenteel herzien. Een ruimtelijke visie kan dienen als basis voor een nieuw bestemmingsplan of een herziening van het bestemmingsplan.

Groenstructuurplan Utrecht (2006)

In 2006 is het Groenstructuurplan Utrecht vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het Groenstructuurplan Utrecht 1990. In het plan is een geactualiseerde visie op de stedelijke groenstructuur in 2030 opgenomen. Deze visie is gebaseerd op de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang in het stedelijk groen in en om Utrecht. De maatschappelijke waarde van het groen is sinds de jaren negentig van de vorige eeuw steeds meer bepaald door de aanwezige mate van natuurlijkheid. In Utrecht zijn grote potenties aanwezig voor een betere samenhang tussen groen en natuur, ecologie, recreatie en cultuurhistorie. Naast

de grote structuurdragers zijn ook kleinere elementen als de begraafplaatsen, de forten, de volkstuinen en de vele kleinere eenheden essentiële gebieden voor de stadsnatuur.

In het Groenstructuurplan staan behoud en ontwikkeling van de groenstructuur met aandacht voor het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en openbaarheid van groene recreatieve verbindingen in en om de stad centraal.

De prioriteiten voor de periode 2007–2011 zijn:

- de aanleg van recreatiegebieden aan de rand van de bebouwde kom;
- de realisatie van de eerste fase van het Leidsche Rijnpark;
- de versterking van de groenstructuur in wijken van het Grote Steden Beleid.

In het plangebied zijn de volgende structurerende groene elementen aanwezig:

- begraafplaats Daelwijk;
- de sportparken aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied;
- de volkstuinen;
- het fort de Gagel; en
- de groene zone langs de Vecht.

De landinrichtingsprojecten zijn ook een deel van de oplossing voor het ontbreken van verbindingen naar buiten. Binnen deze projecten worden talrijke recreatieve routes aangelegd. Bij de planontwikkeling van nieuwe recreatiegebieden is aandacht nodig voor de bereikbaarheid vanuit de stad. Mede in relatie tot het plangebied is in dit verband de realisatie van het Noorderpark (125 ha), aan de noordwestzijde van het plangebied, van belang.

Stadsnatuur voor Utrecht (1998)

Voor het plangebied wordt aangegeven dat de Vecht onderdeel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, voor het gebied rondom Slot Zuylen wordt een extensief begraasd halfnatuurlijk landschap als mogelijkheid voorgesteld. De begraafplaatsen en forten worden in dit rapport gekenmerkt als ecopoort. Ecopoorten zijn noodzakelijke elementen voor aansluiting van de ecologische infrastructuur (EIS) op de natuurgebieden in de directe omgeving van Utrecht. Behalve de ruimtelijke en recreatieve waarde van het openbaar groen is ook de ecologische kwaliteit van het groen voor de stad belangrijk. In de nota Stadsnatuur (1998) is voor Utrecht de EIS voor de stad vastgelegd. De EIS is samengesteld uit de belangrijkste groengebieden, het waternetwerk (kanalen, rivieren, singels, waterplassen en dergelijke) en het droge netwerk dat gevormd wordt door de groenstroken langs wegen en spoorwegen.

Structuurvisie Utrecht 2015/2030 (2004)

De Structuurvisie Utrecht wordt hier vanwege het belang voor de stad uitgebreider aangehaald.

Utrecht is de stad met drie kernkwaliteiten, welke in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen.

Binnentuin

Het perspectief De Binnentuin sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstellingen binnen het perspectief De binnentuin zijn:

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

Podium

Het perspectief Het Podium sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie. Doelstellingen binnen het perspectief Het Podium zijn:

- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad;
- het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad;
- het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
- het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu.

Markt

Het perspectief De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. Doelstellingen binnen het perspectief De Markt zijn:

- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context;
- de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door onder andere het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu.

De perspectieven zijn deels vertaald naar ambities voor de korte en middellange termijn (2015) in het ontwikkelingsbeeld 2015.

Concreet is het gebied tegen de Vechtdijk aangegeven als Groene long. Het bedrijventerrein is conform aangeduid wat inhoudt dat het een monofunctioneel werkmilieu betreft, met industrie, (groot)handel en transport. Vanuit optimaliseringoverwegingen wordt ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Goede bereikbaarheid is van belang, parkeren wordt op eigen terrein opgevangen.

De recreatieve sport- en volkstuingebieden en het gebied ten noorden van de Zuilense Ring zijn aangegeven als groen buiten de stedelijke groenstructuur, geschikt voor recreatie, deels in agrarisch gebruik en goed ontsloten via recreatieve routes.

Economisch Profiel Utrecht (EPU)

In het EPU is aangegeven dat een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Overvecht op langere termijn mogelijk zou kunnen zijn, ten noorden dan wel ten zuiden van de locatie waar in 1999–2000 reeds een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein heeft plaatsgevonden.

Omdat er geen zicht bestaat op verplaatsing van de aanwezige sportfaciliteiten op korte termijn en omdat deze ontwikkeling eerst na 2015 wordt voorzien, heeft opname in het bestemmingsplan op dit moment geen prioriteit.

Van geheim naar publiek domein, Beleidsnotitie over de Utrechtse forten (1997)

In deze beleidsnotitie wordt ingegaan op het belang van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, met name op het deel dat in de gemeente Utrecht ligt. Hoewel het bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de eerste plaats om het systeem van de verdedigingswerken gaat, zijn de meest typerende objecten daarin de forten. De Utrechtse forten zijn te beschouwen als zeer bijzondere enclaves, cultuurhistorische monumenten met soms verrassende natuurwaarden. De forten hebben potentie als natuurgebied, als semiopenbaar stadspark, als recreatieterrein en als toeristisch monument. Een aantal forten binnen het grondgebied van de gemeente Utrecht is niet in eigendom bij de gemeente. In de beleidsnotitie wordt voorgesteld deze forten aan te kopen. Het net buiten het plangebied gelegen Fort De Gagel is sinds 1970 in eigendom van de gemeente. Het fort heeft onder andere een functie als wandelpark. Als te onderzoeken toekomstig gebruik wordt recreatie/ouderwetse uitspanning aangegeven.

Utrecht Waterdicht? (1998)

In dit rapport werkt de gemeente Utrecht, in samenwerking met diverse andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, de strategie uit voor een duurzame omgang met het regenwater in het stedelijke gebied en met het stadswater. Het probleem is dat het huidige stedelijke waterbeheer nauwelijks voldoet aan de eisen van duurzaamheid. Voor onder meer de wijk Overvecht wordt een eerste rich-

ting gegeven aan de mogelijke maatregelen om het watersysteem te verduurzamen. Daarbij gaat het om afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van regenwater. Tevens wordt gestreefd naar het zolang mogelijk vasthouden en benutten van schoon regenwater door buffering en het zo min mogelijk inlaten van gebiedsvreemd water.

Waterplan Utrecht (2005)

Met het opstellen van het Waterplan Utrecht hebben de waterpartners afgesproken te streven naar een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied. De ruimtelijke structuur van Utrecht biedt daarvoor de mogelijkheden en wordt erdoor versterkt. Het hoofddoel van het waterplan is als volgt geformuleerd: het beheer van het watersysteem en de waterketen is samenhangend, doelmatig, voor de burger inzichtelijk en gericht op verschillende vormen van menselijk gebruik en natuur.

Om dit te bereiken hebben de waterpartners afgesproken te werken aan het terugdringen van de verontreiniging van het oppervlaktewater, stroomafwaartse gebieden niet te veel belasten met overtollig water uit Utrecht (afwenteling), veranderde waarden van het water voor de stad beter te benutten (transport, toerisme, recreatie en natuur, woon- en werkomgeving) en door echte samenwerking meer resultaat voor hetzelfde geld. Dit is vertaald in tien ambities voor een duurzamer watersysteem voor Utrecht in 2030. Met de ambities wordt invulling gegeven aan de trits vasthouden, bergen, afvoeren en aan de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. Een van de ambities is het afkoppelen van het bedrijventerrein Overvecht. Verder wordt als uitwerking van het waterplan onderzocht in hoeverre sprake is van wateroverlast in het plangebied. Dit is vooral van belang voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten het bestaande bedrijventerrein.

Boodschap aan winkels, detailhandelsnota gemeente Utrecht (2000)

Het beleid ten aanzien van perifeer detailhandelsaanbod in de gemeente Utrecht gaat in principe uit van het toestaan op perifere locaties van vestiging van de "bekende" branches: brand- en explosiegevaarlijke goederen, volumineuze goederen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair.

De gemeente wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die passen binnen de totale detailhandelsstructuur binnen de gemeente. Binnen Utrecht wordt het grootste deel van het perifere aanbod gevormd door de meubelboulevard op Kanaleneiland.

Ten aanzien van bouwmarkten wordt aangegeven, dat inpassing in bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks mogelijk is. Spreiding is juist gewenst: bouwmarkten vestigen zich op een goed bereikbare locatie ten opzichte van hun marktgebied. Clustering levert voor bouwmarkten nauwelijks meerwaarde op omdat de trekkracht op de consument vrij autonoom is. Indien sprake is van een omvang van meer dan 5.000 m² is al snel sprake van een bouwmarkt met een regionale functie. Perifere vestigingen zijn toegestaan, mist voldaan wordt aan oppervlaktebepalingen ten aanzien van het assortiment. Voor tuincentra geldt een soortgelijk beleid: perifere vestigingen zijn toegestaan, maar met restricties ten aanzien van het assortiment.

De Nota geeft aan dat er slechts detailhandel in enkele branches (met name doe-het-zelf en tuincentra) kan worden toegestaan in het plangebied. Detailhandel in dagelijkse goederen past niet binnen het beleid.

Prostitutiebeleid (1999)

In verband met het afschaffen van het bordeelverbod in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld.

Het prostitutiebeleid is zoveel mogelijk geformaliseerd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In hoofdstuk 3 van de APV is geregeld dat voor het drijven van seksinrichtingen en escortbedrijven een vergunning verplicht is.

Onder seksinrichting wordt op grond van de APV (artikel 69) in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Een prostitutiebedrijf is volgens hetzelfde artikel een "voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines."

Verder vermeldt de APV dat onder deze definitie ook erotische massagesalons en prostitutiehotels vallen. Onder prostitutiebedrijf wordt niet verstaan (het kantoor) van een escortbedrijf, dat meestal telefonisch bemiddelt tussen de zich aanmeldende klanten en de prostituee.

Wat betreft het formaliseren van de planologische situatie, is in de gemeentelijke beleidsnotitie aangegeven, dat alle prostitutiebedrijven met een vergunning de positieve bestemming "Prostitutiebedrijf" kunnen krijgen. Uitgangspunt is verder, dat daar waar niets geregeld is, een nieuw prostitutiebedrijf verboden is op basis van het bestemmingsplan.

In de Beleidsnotitie prostitutie is voorts aangegeven, dat voor prostitutiebedrijven een maximumstelsel gehanteerd wordt, dat gebaseerd is op de situatie in 1999. Hiervoor is gekozen vanwege de op dat moment bestaande stabiele situatie die, over een langere periode bezien, beheersbaar is gebleken. Dit betekent dat de prostitutiebedrijven die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast hebben veroorzaakt in de omgeving, in principe een vergunning kunnen krijgen als zij voldoen aan bepaalde vergunningsvoorwaarden.

Voor de overige seksinrichtingen, geen prostitutiebedrijven zijnde, en escortbedrijven geldt geen maximumstelsel, omdat daar geen specifieke overlast van te verwachten is. Als de vestiging van een dergelijk bedrijf een gevaar kan opleveren voor de openbare orde of veiligheid, een onacceptabele aantasting van het woon- en leefmilieu zal veroorzaken of als er een grote kans is op overlast voor de omgeving, kan een vergunning echter geweigerd worden.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) (2005)

Het verkeers- en vervoerbeleid voor de gemeente Utrecht voor de periode 2005–2020 is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren wordt in het GVVP gekozen voor selectieve bereikbaarheid. De economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, worden via een aantal verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. Ook wordt de mobiliteit buiten piek- en spitsuren gefaciliteerd, maar tijdens piek- en spitsuren moet met name de groei van de automobiliteit worden afgevlakt. Dit gebeurt door het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen te verbeteren en door met verkeers- en mobiliteitsmanagement de mobiliteitsvraag zo goed mogelijk over het totale verkeerssysteem te verdelen. Om dit te bereiken wordt het GVVP uitgewerkt in concrete projecten en activiteiten. De eerstkomende jaren staan vooral de activiteiten als verkeers- en mobiliteitsmanagement centraal. Met name na 2010 komen nieuwe infrastructuurprojecten aan de orde. Het succes van maatregelen wordt bepaald door de kwaliteit te vergelijken met de streefkwaliteiten voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefmilieu die het GVVP vastlegt.

Hoofdwegennet, Verkeersstructuur Utrecht

Utrecht gaat met het GVVP uit van de volgende opbouw van het stedelijke netwerk auto:

- de hoofdstructuur maakt de stad als geheel bereikbaar met de (vracht)auto, voor verplaatsingen van en naar Utrecht en voor verplaatsingen van wijk naar wijk; de hoofdstructuur bestaat uit:
 - de RING Utrecht: de parallelbanen van de snelwegen rond Utrecht en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). De RING vormt de schakel tussen het landelijke net van auto-snelwegen en de primaire en secundaire assen;
 - primaire assen, die de kerngebieden bereikbaar maken; het grootste deel van het auto-verkeer naar de kerngebieden gaat via deze assen;
 - secundaire assen, die zorgen voor aanvullende bereikbaarheid van de kerngebieden;
- de hoofdstructuur is middels het GVVP vastgelegd en vormt uitgangspunt voor alle gemeentelijke plannen.

Duurzaam Veilig (1997)

In 1997 is door de gezamenlijke overheden een intentieverklaring getekend voor het Startprogramma Duurzaam Veilig. Het doel van het Startprogramma Duurzaam Veilig is een nieuwe impuls te geven aan de verkeersveiligheid op de wegen. Naast een nieuwe wetgeving voor de verschillende verkeersdeelnemers, handhaving en educatie, is met name een eenduidige inrichting van wegen van belang.

Verder met de fiets, Fietsnota 2003, Verder met de fiets: beleid, uitwerking en prioritering (2003)

Fietsnota 2003, Verder met de fiets, geeft het stedelijk hoofdfietsnetwerk weer. De nota geeft onder andere richting aan het fietsbeleid voor de komende 10 jaar, en het aanpassen en complementeren van het hoofdfietsnetwerk voor de stad. De nota is in november 2003 door de raad vastgesteld.

Overig verkeersbeleid

Met het vaststellen van de meerjarenbegroting 2003–2007 door de raad is duidelijk geworden, dat niet voor alle gewenste verkeersprojecten voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Voor de bereikbaarheid zitten de grootste knelpunten in Utrecht–West. Daarom hebben projecten in West prioriteit gekregen en zijn de financiële middelen voor de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) beperkt. Wel wordt is de doorstroming op de NRU met behulp van Dynamisch Verkeersmanagement verbeterd

Wijkverkeersplan Overvecht (2006)

Met het opstellen van dit wijkverkeersplan wordt uitvoering gegeven aan het collegeprogramma om gedurende de collegeperiode tot 2006 voor iedere wijk een wijkverkeersplan op te stellen. Doel van het wijkverkeersplan is om samenhang te brengen in de te nemen verkeersmaatregelen in de wijk en zo de verkeersveiligheid te verbeteren en de leefbaarheid en bereikbaarheid in de wijk te bevorderen. Het plan beschrijft de huidige verkeerssituatie en de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast draagt het oplossingen aan voor een aantal verkeersknelpunten binnen de stedelijke randvoorwaarden en kaders en binnen het beschikbare budget. Voor de knelpunten die binnen het beschikbare budget niet kunnen worden opgelost geldt het wijkverkeersplan als leidraad voor toekomstige projecten.

Voor de wijkverkeersplannen is door de raad een budget beschikbaar gesteld. Voor de uitvoering van maatregelen in het kader van wijkverkeersplannen is per wijkverkeersplan een bedrag van circa € 200.000,- beschikbaar. Ook is er nog wat geld uit Duurzaam Veilig beschikbaar. Met het verkrijgen van BRU subsidie kan dit bedrag worden opgehoogd tot circa € 275.000,-.

Het wijkverkeersplan Overvecht is in de eerste helft van 2006 vastgesteld. Het bedrijventerrein Overvecht en de omgeving maakt daarvan onderdeel uit.

Nota externe veiligheid

Uitgangspunt is dat de stad in ontwikkeling is en daarvoor ruimte nodig heeft. Deze nota gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de risicobeheersing als gevolg van inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Utrecht kiest daarbij om geen stringenter veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd. Daarnaast wordt in deze nota aangegeven op welke wijze Utrecht de veiligheidsrisico's wil beheersen die zij kán beheersen.

Bijlage 2. Toelichting op de aanpak van milieuzone- ring met behulp van de Lijst van Be- drijfsactiviteiten

B2.1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt 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 Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

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

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

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B2.2. Toepassing Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De LvB wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De LvB wordt tevens toegepast in buitengebieden en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfsperven die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de LvB is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de LvB indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de LvB gelden ten opzichte van

een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

– Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

– Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

– Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De LvB onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	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

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de LvB zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;

- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De in dit bestemmingsplan opgenomen LvB komt in verregaande mate overeen met de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste LvB zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de voorbeeldstaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de LvB voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de LvB opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.62. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

B2.3. Flexibiliteit

De LvB blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de LvB is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de LvB is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

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

In de LvB is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de LvB aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

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

SBI 93/LvB b
okt. 2007

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)	
Californiëdreef	30 D	Idea ULC Technisch beheer	453.1	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ 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- 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 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 Utl 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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ 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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Gageldijk	ong 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, 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 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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ 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. code	categorie S.v.B	algemene toegankelijkheid	bestemmingsregeling	opmerkingen/bijzonderheden/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)	
	5	Schrijver Orthopedische Schoentech-niek B.V.	527	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Oregondreef	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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ 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)	
	50	Autobedrijf van der Plaats B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Tennesseedreef	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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Tenneseedreef	5	Schreutelkamp 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. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Tennesseeedreef	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 4. Toelichting op de 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-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat.

- | | |
|--------------|--|
| Categorie A. | Discotheek; bardancing; zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur ten behoeve van 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".

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-activiteiten 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 zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

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

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	blz. 3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Agrarisch met waarden–Landschappelijke– en natuurwaarden	13
Artikel 5	Bedrijventerrein	15
Artikel 6	Detailhandel	19
Artikel 7	Groen	20
Artikel 8	Horeca	21
Artikel 9	Maatschappelijk	22
Artikel 10	Natuur	23
Artikel 11	Recreatie	25
Artikel 12	Sport	27
Artikel 13	Verkeer	28
Artikel 14	Verkeer–Verblijfsgebied	29
Artikel 15	Water	30
Artikel 16	Wonen	31
Artikel 17	Leiding–Gas	33
Artikel 18	Waarde–Cultuurhistorie	35
Artikel 19	Waterstaat–Waterstaatkundige functie	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 20	Antidubbeltelbepaling	37
Artikel 21	Algemene bouwregels	37
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 23	Algemene ontheffingsregels	38
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 25	Algemene procedureregels	39
Artikel 26	Werking wettelijke regelingen	39
Hoofdstuk 4	Overgangs– en slotregels	41
Artikel 27	Overgangsrecht	41
Artikel 28	Slotregel	41

Bijlagen:

1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
2. Lijst van Horeca-activiteiten.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1. het plan

het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht en omgeving" van de gemeente Utrecht.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.2141069400-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aanbouw

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

1.6. aan-huis-verbonden beroep

- a. 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;
- b. 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.

1.7. afhaalzaak

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

1.8. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- j. boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- k. een paardenfokkerij en paardenhouderij.

1.9. antennedrager

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

1.10. 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.

1.11. antennemast

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

1.12. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13. archeologische waarde

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

1.14. bebouwing

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

1.15. bebouwingspercentage

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

1.16. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, 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.

1.17. 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.

1.18. 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.

1.19. 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 Woningwet.

1.20. bestaand bouwwerk

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

1.21. bestaand gebruik

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

1.22. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24. Bevi-inrichtingen

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

1.25. bijzondere bouwlaag

- a. een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt;
- b. een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.26. boog- en gaaskassen

halfronde of min of meer halfronde, al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor (agrarisch) gebruik als trek – kweekkas.

1.27. 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.

1.28. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27. bouwmarkt

een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.28. bouwperceel

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

1.29. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.30. bouwvlak

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

1.31. 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.

1.32. bijgebouw

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

1.33. congrescentrum

een gebouwencomplex, bestemd en ingericht voor het bedrijfsmatig houden van congressen, conferenties, symposia en andere grote bijeenkomsten.

1.34. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 26).

1.35. cultuurhistorische waarde

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

1.36. 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.

1.37. dakopbouw

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

1.38. detailhandel

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

1.39. extensief recreatief gebruik

vormen van openluchtrecreatie waarbij men vooral de natuur of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen en waarbij het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

1.40. evenementen

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

1.41. gebouw

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

1.42. 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).

1.43. 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.

1.44. horeca

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

1.45. kantoor

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

1.46. kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.47. kwetsbare objecten

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

1.48. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, hierna genoemd LvB, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabijgelegen of omringende woonomgeving aangeeft.

1.49. Lijst van Horeca-activiteiten

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

1.50. landschapswaarde

waarden in landschappelijk–esthetische geomorfologische zin.

1.51. maatschappelijke voorzieningen

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

1.52. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.53. nutsvoorzieningen

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

1.54. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.55. 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.

1.56. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.57. (raam)prostitutiebedrijf

een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub d van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeenteblad 2001, nr. 8).

1.58. seksinrichting

een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeenteblad 2001, nr. 8).

1.59. tuincentrum

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig tuin-, tuinaanlegartikelen en dierbenodigdheden worden verkocht zoals bloemen, planten, zaden, tuingereedschap, meststoffen, afasteringmateriaal, diervoeding en dergelijke, waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte ten minste 1.000 m² bedraagt.

1.60. verkoopvloeroppervlakte

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

1.61. volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.62. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.63. Wgh-inrichtingen

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

1.64. woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. inhoud van een bouwwerk

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

2.6. oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7. 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.

2.8. vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1.8 onder a en b;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" voor glastuinbouw;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" voor een bedrijfswoning;
- met de daarbij behorende tuinen en erven met dien verstande dat paardenbakken niet zijn toegestaan.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. In afwijking van hetgeen bepaald onder a mogen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", uitsluitend binnen de bestemming passende gebouwen worden gebouwd;
- c. In afwijking van hetgeen bepaald onder a mag ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen worden gebouwd; met dien verstande dat deze gebouwen genoemd onder b en c, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" niet wordt overschreden.
- d. De inhoud van de bedrijfswoning zoals genoemd onder c bedraagt ten hoogste 600 m³.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

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;
- f. de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.4. Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor de opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens.
- b. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Agrarisch met waarden–Landschappelijke– en natuurwaarden

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden–Landschappelijke– en natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1.8 onder a en b met behoud van het visueel open karakter van het landschap, alsmede voor:

- a. het behoud, de bescherming en het beheer van de aanwezige landschaps– en natuurwaarden;
 - b. de ontwikkeling van landschaps– en natuurwaarden;
 - c. extensief recreatief gebruik;
- met dien verstande dat:
- d. paardenbakken niet zijn toegestaan.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

4.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

4.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.5. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om op de voor Agrarisch met Waarden – Landschappelijke en natuurwaarden aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het scheuren van grasland;
 2. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 3. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 4. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 5. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger– of grondspecie;

6. het vellen of rooien van houtopstanden of –gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 7. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 8. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 9. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 10. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. Het verbod als bedoeld in lid 4.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. vallen onder de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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 in gesloten gebouw	3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein-2	252.1	kunststofverwerkende bedrijven zonder gebruik fenolharsen	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-3	3420.2	aanhang- en opleg-gerfabrieken	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-4	712	verhuurbedrijven voor transportmiddelen	3.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-5	5132, 5133	groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-6	1589	vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-7	466, 469	- opslag en stalling van goederen - autotaxatiebedrijf	2
specifieke vorm van bedrijventerrein-8	36.1	meubelfabriek	3.2

- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" ten hoogste één bouwmarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 5.000 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2" ten hoogste één detailhandelsvestiging in woningtextiel;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3" ten hoogste één supermarkt;
- h. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" ten hoogste één zelfstandig kantoor;
- j. ter plaatse van de aanduiding "sporthal" één sport- en gezondheidscentrum;
- k. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" ten hoogste één gemaal;
- l. detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires, waarbij geldt dat de genoemde detailhandel niet is toegestaan ter plaatse van de percelen Gageldijk 190 en Gageldijk 225;
- m. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- n. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

- o. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- p. detailhandel van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan in de onder e bedoelde bouwmarkt;
- q. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater.

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. 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 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
 - de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
 - de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 16 m en ten hoogste 20 m bedraagt;
 - de maximale lengte van een gebouw 30 m bedraagt;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
 - de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
 - over een breedte van minimaal 16 m van de gevellijn dienen de gebouwen op minimaal 4 m afstand van de gevellijn te liggen.
- g. de in lid 5.1 onder i 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 m².

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 bepaling:

- 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 hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m.

5.3. Specifieke gebruiksregel

Het is verboden de buiten de bouwvlakken gelegen onbebouwde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

5.4. 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.

5.5. Ontheffing van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 5.1 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 5.1 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 5.1 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.

5.6. Ontheffing voor de opslag van vuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bepaalde in lid 5.1 onder o voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, met dien verstande dat:

- a. de ontheffingsbevoegdheid uitsluitend geldt voor de in lid 5.1 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.

5.7. Ontheffing voor zelfstandige kantoorruimten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om zelfstandige kantoren toe te staan in kantoorruimten van bestaande bedrijfsgebouwen die ten tijde van de aanvraag tot ontheffing ouder zijn dan 3 jaar;

met dien verstande dat:

- b. per bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel ten hoogste 1.000 m² bvo kantoorruimte is toegestaan;
- c. niet meer dan 70% van de kantoorruimte gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor;
- d. verhuur of ingebruikneming van kantoorruimte voor zelfstandige kantoren mag alleen op de verdieping;
- e. de bedrijfsruimte in de bedrijfsbebouwing integraal gehandhaafd blijft.

5.8. Ontheffing voor bedrijfsgebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 met dien verstande dat:

- a. de ontheffing uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone ontheffingsgebied";
- b. geen gebouwen of overkappingen mogen worden opgericht binnen een afstand van 25 m vanaf de buitenste grens van de modelvliegtuigbaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m;
- e. uit onderzoek naar windhinder blijkt dat de realisatie van de geprojecteerde bebouwing niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden van gronden met de aanduiding "modelvliegtuigbaan";
- f. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de realisatie van de geprojecteerde bebouwing niet leidt tot onevenredige geluidstoename op de gevels van de woningen aan de Gageldijk.

5.9. Ontheffing Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 onder n en lid 5.5 onder c, teneinde Bevi-inrichtingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10⁻⁶-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:
 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
 2. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- b. er dient verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

5.10. 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.

5.11. Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie

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 5.1 genoemd, onder voorwaarde dat de bedrijfswoning is gesloopt.

Artikel 6 Detailhandel

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum": een tuincentrum inclusief detailhandel van consumentenvuurwerk;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

6.2. Bouwregels

6.2.1. 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 goothoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot-hoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m.

6.3. 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.

6.4. Ontheffingsbevoegdheid voor de opslag van vuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bepaalde in 6.1 onder c voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, met dien verstande dat:

- a. de ontheffingsbevoegdheid uitsluitend geldt voor het in lid 6.1 onder a bedoelde tuincentrum;

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.

Artikel 7 Groen

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, natuurwaarden, gazons en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen en bermsloten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. recreatief gebruik;
- h. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water;
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. en de daarbij behorende voorzieningen zoals, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken (waaronder duikers, bruggen en faunapassages);
- k. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.

7.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de in lid 7.1 onder i bedoelde voorzieningen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de in lid 7.1 onder j bedoelde voorzieningen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 8 Horeca

8.1. 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.

8.2. Bouwregels

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

8.3. 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 9 Maatschappelijk

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats": een begraafplaats met ten hoogste één bijhorende dienstwoning;
- b. ter plaatse van de aanduiding "crematorium": tevens een crematorium;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2. Bouwregels

9.2.1. 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. 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 dienstwoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. de goothoogte van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. voor aanbouwen en bijgebouwen bij de in lid 9.1 onder a bedoelde dienstwoning geldende de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m.

9.3. 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 10 Natuur

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. recreatief en educatief medegebruik;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

10.2. Bouwregels

10.2.1. 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, waarbij geldt dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. er is ten hoogste één gebouw toegestaan;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte", mag niet worden overschreden;
- d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

10.2.2. 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 2 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

10.3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewassen;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 6. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 7. het aanbrengen van drainage;
 8. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. Het in lid 10.3 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. vallen onder de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften.

- c. De in lid 10.3 onder a genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 11 Recreatie

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. evenementen;
- c. met de recreatieve voorzieningen samenhangende, ondergeschikte detailhandel;
- d. met de recreatieve voorzieningen samenhangende, ondergeschikte horecavoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "modelvliegtuigbaan": voor een centrum voor lijnbestuurde modelvliegtuigen en modelauto's en bijbehorende technische cursussen en voor de daarbij behorende geluidswerende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "volkstuin": voor volkstuinten;
- g. water, waterbeheer en waterberging;
- h. en de daarbij behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen, één en ander met uitzondering van dienstwoningen.

11.2. Bouwregels

11.2.1. 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. 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.

11.2.2. 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 bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m voor vlaggenmasten en 3 m voor overige bouwwerken.

11.3. Bouwregels voor de gronden met de functieaanduiding "volkstuin"

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a mogen buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd waarvan de oppervlakte ten hoogste 15% van het oppervlak van de desbetreffende volkstuin mag bedragen met een maximum van 40 m²; de oppervlakte van een kas mag per volkstuin niet meer dan 10 m² bedragen.
- b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens van iedere volkstuin mag niet minder dan 3 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, mag in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.1 onder c niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van kassen niet meer dan 3 m mag bedragen.

11.4. Bouwregels voor de gronden met de functieaanduiding "modelvliegtuigbaan"

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 11.2 zijn op of in de gronden met de aanduiding "modelvliegtuigbaan" uitsluitend bestaande bouwwerken in bestaande omvang toegestaan op de bestaande locatie.

11.5. 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 12 Sport

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en groenvoorzieningen;
- b. evenementen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "congrescentrum": een congrescentrum met bijbehorende kantoren en bowlingbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": voor kantoren;
- e. met de onder sub a, b, c en d bedoelde voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandel;
- f. met de onder sub a, b, c en d bedoelde voorzieningen samenhangende ondergeschikte horecavoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "antennemast": een antennemast ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;
- h. water, waterbeheer en waterberging;
- i. en de daarbij behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen, een en ander met uitzondering van dienstwoningen.

12.2. Bouwregels

12.2.1. 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. 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.

12.2.2. 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 bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m voor vlaggenmasten en 3 m voor overige bouwwerken;
- d. de bouwhoogte van een antennemast, zoals bedoeld in lid 12.1 onder g, mag niet meer bedragen dan 15 m.

12.3. 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 13 Verkeer

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen met ten hoogste twee doorgaande rijstroken per rijrichting, opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. water en kruisingen met water;
- g. de daarbij behorende voorzieningen waaronder ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en kunstwerken.

13.2. Bouwregels

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

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

13.3. 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.

Artikel 14 Verkeer-Verblijfsgebied

14.1. 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.

14.2. Bouwregels

14.2.1. 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 m² 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.

14.2.2. 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.

14.3. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2.1 voor:

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

Artikel 15 Water

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. bermen;
- e. kruisingen met wegverkeer;
- f. groenvoorzieningen;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. kunstwerken en kademuren.

15.2. Bouwregels

Op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 16 Wonen

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - b. de daarbij behorende tuinen, erven en water;
- met dien verstande dat:
- c. uitsluitend paardenbakken, aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, zijn toegestaan.

16.2. Bouwregels

16.2.1. Hoofdbebouwing/hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van de daarvoor bestemde aanduidingen;
- b. per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de inhoud van hoofdgebouwen en aanbouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vergroot;
- f. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;

16.2.2. Erfbebouwing

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens en 50 m uit de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel worden gebouwd;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 50 m² indien het gezamenlijk oppervlak van het perceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw minder dan 2.000 m² bedraagt;
 - 2. 100 m² indien het gezamenlijk oppervlak van het perceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 2.000 m², maar minder dan 3.000 m² bedraagt;
 - 3. 150 m² indien het gezamenlijk oppervlak van het perceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 3.000 m² bedraagt.

16.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 achter de voorgevel en 1 m hoog voor de voorgevel.

16.3. 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.

16.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

16.5. Specifieke ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4 voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 17 Leiding-Gas

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding-Gas" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 300 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

17.2. Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 17.2 onder b. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

17.4. Aanlegvergunning

17.4.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

17.4.2. Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 17.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

17.4.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

17.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 17.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 Waarde–Cultuurhistorie

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde–Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

18.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de afmetingen, materiaalkeuze en kleur van de bebouwing moeten zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de karakteristiek van het beschermde dorpsgezichtbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen afbreuk wordt gedaan;
- b. de commissie voor welstand en monumenten wordt in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen ten aanzien van het genoemde onder a.

Artikel 19 Waterstaat–Waterstaatkundige functie

19.1. Bestemmingsomschrijving

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

19.2. Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3 m.

19.3. Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en de waterhuishouding ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het Waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 21 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidinggrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en af-daken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 - 1. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
 - 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 - 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 - 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 - 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 - 6. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het niet is toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken als:

- a. staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. 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 23 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen – met uitzondering van de bestemming als genoemd in artikel 11.1 onder e – 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, ontheffing verlenen 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 en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de 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;
- d. 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;
- e. 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 m;
- f. 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 schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ongeschikte bouwdelen.

Artikel 24 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 25 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of de bevoegdheid een aanlegvergunning te verlenen, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing of verlening van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 26 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 27 Overgangsrecht

27.1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

27.2. Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 27.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

27.3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 27.1 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.

27.4. Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

27.5. Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.4, 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.

27.6. Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 27.4, na het tijdstip van de 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.

27.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 27.4 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 28 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht en omgeving".

BIJLAGEN

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Behorende bij de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving van de gemeente Utrecht.

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

–	niet van toepassing of niet relevant	u	uur
<	kleiner dan	d	dag
>	groter	w	week
=	gelijk aan	j	jaar
cat.	categorie	B	bodemverontreiniging
e.d.	en dergelijke	C	continu
kl.	klasse	D	divers
n.e.g.	niet elders genoemd	L	luchtverontreiniging
o.c.	opslagcapaciteit	Z	zonering op basis van Wet geluidhin- der
p.c.	productiecapaciteit	R	risico (Besluit externe veiligheid in- richtingen mogelijk van toepassing)
p.o.	productieoppervlak	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW							
0112	0	Tuinbouw:							
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:							
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
014	3	- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55							
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G
014	5	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
0142		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN							
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen							
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
151	3	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	
151	4	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
151	5	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
151	6	30	0	50	10	50	3.1	1 G	
151	7	50	0	50	10	50	3.1	1 G	
	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o.								
151	8	50	0	50	10	50	3.1	2 G	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:							
152	1	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	
152	2	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	
152	3	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	
152	4	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	
152	5	100	10	50	30	100	3.2	1 G	
152	6	50	10	30	10	50	3.1	1 G	
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:							
1531	1	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	
1531	2	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservernfabrieken:							
1532, 1533	1	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	
1532, 1533	2	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	
1532, 1533	3	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1541	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G
1541	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G
1542	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
1543	0 Margarinefabrieken:							
1543	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G
1543	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	0 Zuivelproductenfabrieken:							
1551	1 - gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	2 - geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	3 - melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1551	4 - melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	5 - overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G
1552	1 Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G
1561	0 Meelfabrieken:							
1561	1 - p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G
1561	2 - p.c. < 500 ton/uur	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G
1562	0 Zetmeelfabrieken:							

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
1562	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1562	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
1571	0	Veevoerfabrieken:							
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G
1581	2	- v.c. >= 2.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G
1583	0	Suikerfabrieken:							
1583	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G
1583	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
1584	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
1584	5 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G
1586	0 Koffiebranderijen en theepakkerijen:							
1586	1 - koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G
1586	2 - theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G
1589.1	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:							
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G
1589.2	2 - met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1592	1 - p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1592	2 - p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G
1593 t/m	Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30 C	0	30	2	1 G
1595	Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G
1597	Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G
16	- VERWERKING VAN TABAK							
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	2 G
172	0	Weven van textiel:						
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	2 G
172	2	- aantal weefgetouwen ≥ 50	10	30	300	50	300	3 G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	2 G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	1 G
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	2 G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	1 G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	1 G
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2 G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	1 G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)						
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	2 G
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	2 G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	2 G
20		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50	100	2 G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	2 G
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
202		100	30	100	10	100	3.2	3	G
203, 204, 205									
203, 204, 205	0	0	30	100	0	100	3.2	2	G
203, 204, 205	1	0	30	50	0	50	3.1	1	G
205		10	10	30	0	30	2	1	G
21									
2111		200	100	200	50	200	4.1	3	G
2112									
2112	1	50	30	50	30	50	3.1	1	G
2112	2	100	50	200	50	200	4.1	2	G
2112	3	200	100	300	100	300	4.2	3	G
212		30	30	100	30	100	3.2	2	G
2121.2									
2121.2	1	30	30	100	30	100	3.2	2	G
2121.2	2	50	30	200	30	200	4.1	2	G
22									
22									
2221		30	0	100	10	100	3.2	3	G
2222		30	0	100	10	100	3.2	3	G
2222.6		10	0	30	0	30	2	1	P
2223	A	0	0	10	0	10	1	1	G
2223	B	30	0	30	0	30	2	2	G
2224		30	0	10	10	30	2	2	G
2225		30	0	30	10	30	2	2	G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
223		0	0	10	0	10	1	1 G
	Reproductiebedrijven opgenomen media							
23								
	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN							
231	Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G
2320.2	C Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G
233	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G
24								
-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:							
2411	1 - luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G
2411	2 - overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G
2411	3 - overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G
2413	0 Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:							
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2413	2 - vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G
2414.1	A0 Organische chemische grondstoffenfabrieken:							
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2414.1	A2 - vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):							
2414.2	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300 C	200 R	500	5.1	3 G
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G
2416		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:							
242	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500	5.1	2 G
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300	4.2	3 G
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G
2441	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G
2466	A	Chemische katoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200	4.1	2 G
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
2511		300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	
2512	0								
2512	1	50	10	30	30	50	3.1	1 G	
2512	2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	
2513		100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	
252	0								
252	1	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	
252	2	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	
252	3	50	30	50	30	50	3.1	2 G	
26	-								
261	0								
261	1	30	30	100	30	100	3.2	1 G	
261	2	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	
261	3	300	100	100	30	300	4.2	1 G	
261	4	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
2612		10	30	30	10	30	2	1 G	
2615		10	30	50	10	50	3.1	1 G	
262, 263	0								
262, 263	1	10	10	30	10	30	2	1 G	
262, 263	2	30	50	100	30	100	3.2	2 G	
264	A	30	200	200	30	200	4.1	2 G	
264	B	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	
2651	0								

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2651	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	
2651	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	
2652	0 Kalkfabrieken:								
2652	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	
2652	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	
2653	0 Gipsfabrieken:								
2653	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	
2653	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:								
2661.1	1 - zonder persen, triltafels en bekistingtriller	10	100	200	30	200	4.1	2 G	
2661.1	2 - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300	30	300	4.2	2 G	
2661.1	3 - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2	2 G	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	1 - p.c. < 100 ton/uur	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	
2665, 2666	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1 - p.c. < 100 ton/dag	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER					
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300	Z	200	R	300	4.2	3	G	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100		0		100	D	3.2	1	G
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50		0		50		3.1	1	G
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300		10		300		4.2	1	G
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	Z	10		700		5.2	2	G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50		10		50	D	3.1	1	G
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100		30		300		4.2	3	G
2682	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200	Z	50		500		5.1	3	G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):											
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	30		300		4.2	2	G
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50		200		4.1	2	G
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50		100	D	3.2	2	G
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30		200		4.1	3	G
2682	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50		300		4.2	3	G
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700		200	R	700		5.2	2	G
271	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	300	R	1500		6	3	G
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500		30		500		5.1	2	G
272	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000	Z	50	R	1000		5.3	3	G
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
273	1	- p.o. < 2.000 m²	30	300	30	300	4.2		2 G
273	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	700	50	700	5.2		3 G
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	300	30	300	4.2		1 G
274	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	700	50	700	5.2		2 G
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:							
274	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	500	50	500	5.1		2 G
274	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	1000	100	1000	5.3		3 G
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:							
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	300	30	300	4.2		1 G
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	500	50	500	5.1		2 G
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:							
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	300	30	300	4.2		1 G
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	500	50	500	5.1		2 G
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES / TRANSPORTMIDDELEN)							
281	0	Constructiewerkplaatsen:							
281	1	- gesloten gebouw	30	100	30	100	3.2		2 G
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	50	10	50	3.1		1 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	200	4.1	2 G
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300	Z	300	4.2	3 G
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G
2821	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500	Z	500	5.1	3 G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100	30	100	D	2 G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	D	1 G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200	D	2 G
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100	D	1 G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	D	2 G
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	100	D	2 G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	8	- emaileren	100	50	100	50	100	3.2	1 G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100	50	100	3.2	2 G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	D	1 G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	30	50	10	50	D	1 G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
287	A1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	200	4.1	2 G
287	A2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500	Z	500	5.1	3 G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G

29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</
----	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN								
321	t/m									
323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	30	0	30	0	30	2	1 G	
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
341	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	
341	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	
		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
35	-									
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	
351	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	
351	5	- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50	30	50	3.1	2 G	
3511		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	1	- algemeen	50	30	100	30	3.2	2 G
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	30 R	4.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	4.1	2 G
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000	100 R	5.3	2 G
354		Rijwielen- en motorrijwielbedrijven	30	10	100	30 R	3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	3.2	2 G
361	2	Meubelstofleiderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10	10	2	1 G
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	3.1	2 G
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500	30	5.1	2 G
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	A1	- v.c. < 100.000 ton/jaar	30	100	300	10	4.2	2 G
372	A2	- v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	10	5.2	3 G
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	4.2	2 G
372	C	Afvalseparatieinstallaties	200	200	300	50	4.2	3 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE		VERKEER
40	-								
40	A0	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
		Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen ≥ 50 MWe)							
40	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G
40	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:							
		- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	C2	- $10 - 100$ MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P
40	C3	- $100 - 200$ MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P
40	C4	- $200 - 1000$ MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P
40	C5	- ≥ 1.000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:							
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P
40	D2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10 C	10	10	1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
41	A0	Waterwinning- /bereidingbedrijven:								
41	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
41	B2	- 1 – 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45		Bouwbedrijven /aannemers algemeen								
45	0	- bouwbedrijven /aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	
45	1	- bouwbedrijven /aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
45	2	- bouwbedrijven /aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	
453	1	Bouwinstallatie algemeen	10	10	30	30	30	2	1 G	
453	2	Installatie sanitair /centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitelij	50	30	50	30	50	3.1	1 G	
453	3	Elektrotechnische installatie	10	10	30	10	30	2	1 G	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	
502		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P
503, 504	Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P

51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders		30	30	50		30	R	50		3.1	2 G
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer		100	100	300	Z	50	R	300		4.2	2 G
5122		Groothandel in bloemen en planten		10	10	30		0		30		2	2 G
5123		Groothandel in levende dieren		50	10	100	C	0		100		3.2	2 G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder		50	0	30		0		50		3.1	2 G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen		30	10	30		50	R	50		3.1	2 G
5132,													
5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën		10	0	30		50	R	50		3.1	2 G
5134		Groothandel in dranken		0	0	30		0		30		2	2 G
5135		Groothandel in tabaksproducten		10	0	30		0		30		2	2 G
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk		10	10	30		0		30		2	2 G
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen		30	10	30		0		30		2	2 G
5138,													
5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen		10	10	30		10		30		2	2 G
514		Groothandel in overige consumptieartikelen		10	10	30		10		30		2	2 G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		10	0	30		10	V	30		2	2 G
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton		10	0	30		50	V	50		3.1	2 G
5148.7	5	- munitie		0	0	30		30		30		2	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	30	50	3.1	2 P
5151.1	2	- kolenterminal, opslag oppervlak $\geq 2.000 \text{ m}^2$	50	500	Z 100	500	5.1	3 G
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:						
5151.2	1	- ondergronds, K1/K2 /K3-klasse	10	0	10	10	1	1 G
5151.2	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. $< 10 \text{ m}^3$	10	0	10	50	3.1	1 G
5151.2	3	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. $10 - 1.000 \text{ m}^3$	30	0	30	100	3.2	1 G
5151.2	4	- bovengronds, K3-klasse: o.c. $< 10 \text{ m}^3$	10	0	10	30	2	1 G
5151.2	5	- bovengronds, K3-klasse: o.c. $10 - 1.000 \text{ m}^3$	30	0	30	50	3.1	1 G
5151.2	6	- o.c. $> 1.000 \text{ m}^3$, $< 100.000 \text{ m}^3$	50	0	50	200	4.1	2 G
5151.2	7	- o.c. $\geq 100.000 \text{ m}^3$	100	0	50	500	5.1	2 G
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	300	300	4.2	2 G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, LPG (in tanks)):						
5151.2	1	- bovengronds, $< 2 \text{ m}^3$	0	0	30	30	2	1 G
5151.2	2	- bovengronds, $2 - 8 \text{ m}^3$	10	0	50	50	3.1	1 G
5151.2	3	- bovengronds, $8 - 80 \text{ m}^3$	10	0	100	100	3.2	1 G
5151.2	4	- bovengronds, $80 - 250 \text{ m}^3$	30	0	300	300	4.2	2 G
5151.2	5	- ondergronds, $< 80 \text{ m}^3$	10	0	50	50	3.1	1G G
5151.2	6	- ondergronds, $80 - 250 \text{ m}^3$	30	0	200	200	4.1	2 G
5151.2	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen						
5151.2	7	- kleine hoeveelheden $< 10 \text{ ton}$	0	0	10	10	1	1 G
5151.2	8	- beperkte hoeveelheden ($< 150 \text{ ton}$) en hoog beschermingsniveau	10	0	10	30	2	1 G
5151.2	9	- grote hoeveelheden ($> 150 \text{ ton}$) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30	500	5.1	2 G
5151.2	10	Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10	50	3.1	1 G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30	100	3.2	2 G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:						

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
5152.1	1 - opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2	3	G
5152.1	2 - opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	700	Z	700	5.2	3	G
5152.2 /.3	Groothandel in metalen en –halfabricaten	0	10	100	10	100	3.2	2	G
5153	Groothandel in hout en bouwmaterialen:								
5153	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2	G
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30	10	30	2	1	G
5153.4	4 Zand en grind:								
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2	G
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1	G
5154	Groothandel in ijzer– en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2	G
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1	G
5155	Groothandel in chemische producten								
5155	1 - algemeen	50	10	30	100	R 100 D	3.2	2	G
5155.2	Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R 30	2	1	G
5155.2	Bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen								
5155.2	1 - kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1	1	G
5155.2	2 - beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0	30	R 30	2	1	G
5155.2	3 - grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0	500	R 500	5.1	1	G
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2	G
5157	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2	G
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2	G
5157.2/3	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2	G
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2	G
5162	Groothandel in machines en apparaten:								
5162	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2	G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
5162	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G
5162	3 - overig met oppervlak $\leq 2.000 \text{ m}^2$	0	10	30	0	30	2	1 G
517	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30	0	30	2	2 G
52	- REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN							
527	Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P
60	- VERVOER OVER LAND							
6022	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G
6024	1 - goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. $\leq 1.000 \text{ m}^2$	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G
63	- DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER							
631	Loswal	10	30	50	30	50	3.1	2 G
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G
6321	Caravanstalling	10	0	30 C	10	30	2	2 P
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
711		10	0	30	10	30	2	2 P
712	Personenautoverhuurbedrijven							
713	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
7133	Verhuurbedrijven voor kantooromachines en computers	10	0	30	10		2	2 G
72	-							
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
725	Onderhoud en reparatie computers en kantooromachines	0	0	10	0	10	1	1 P
72	Switchhouses/dataverkeercentrales	0	0	30 C	0	30	2	1 P
73	-							
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P
74	-							
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74701	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10	0	10	1	2 P
90	-							
90	MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	RWZI's en gierverswerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:							
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G
9001	A3 - >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G
9001	B Rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P
9002.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50	10	50	3.1	2 G
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
9002.1	C	200	200	300	30	300	4.2	3 G
9002.2	A0							
9002.2	A1	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G
9002.2	A2	100	50	30	10	100	3.2	1 G
9002.2	A3	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G
9002.2	A4	50	10	30	10	50	3.1	1 G
9002.2	A5	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G
9002.2	A6	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G
9002.2	A7	10	10	30	30 R	30	2	1 G
9002.2	B	300	200	300	10	300	4.2	3 G
9002.2	C0							
9002.2	C1	300	100	50	10	300	4.2	2 G
9002.2	C2	700	300	100	30	700	5.2	2 G
9002.2	C3	100	100	100	10	100	3.2	2 G
9002.2	C4	200	200	100	30	200	4.1	3 G
9002.2	C5	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G
93	-							
9301.1	A	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G
9301.1	B	30	0	50	30	50	3.1	2 G
9301.2		30	0	30	30 R	30	2	2 G
9301.3	A	0	0	30	0	30	2	1 G

SBI 93/SvB b ex.o
okt. 2007

Bijlage 2. Lijst van Horeca-activiteiten

Behorende bij de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving van de gemeente Utrecht.

type:	inrichting:	activiteiten:
A	discotheek bardancing zaalver- huur/ partycentra ¹⁾	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafeteria snackbar grillroom fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>
D1	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
D2	lunchroom konditorei koffie-/theehuis	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken. Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine

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

ijssalon

etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van alcoholvrije drank.

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 dient 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 lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

