

Bestemmingsplan



Lombok e.o.

December 2008



||||| = locatie plangebied



Toelichting

Vastgesteld 4 december 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Doelstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende plannen	6
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	7
1.5	Doorwerking bestaand beleid	8
1.6	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.2.1	Historische ontwikkeling	12
2.2.2	Architectuur	14
2.2.3	Structuurbepalende elementen	15
2.2.4	Monumenten en cultuurhistorie	15
2.2.5	Conclusie ruimtelijke structuur	19
2.3	Functionele structuur	19
2.3.1	Wonen	19
2.3.2	Detailhandel en horeca.	20
2.3.3	Bedrijven en dienstverlening	21
2.3.4	Maatschappelijke voorzieningen	22
2.3.5	Verkeer (Auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)	23
2.3.6	Groen, openbare ruimte, recreatie en water	25
2.3.7	Conclusie en uitgangspunten functionele structuur	25
3	Onderzoek en randvoorwaarden	27
3.1	Geluidhinder	27
3.1.1	Wegverkeerslawaaï	27
3.1.2	Spoorweglawaaï	28
3.1.3	Industrielawaaï	28
3.2	Geur	29
3.3	Externe veiligheid	30
3.4	Luchtkwaliteit	32
3.5	Bodem	32
3.6	Flora en fauna	33
3.7	Water	34
3.8	Archeologie	37
3.9	Kabels en leidingen	38
4	Planbeschrijving	39
4.1	Ruimtelijke uitgangspunten	39

4.2	Functionele uitgangspunten	41
4.3	Nieuwe ontwikkelingen in de wijk Lombok e.o.	46
5	Juridische plantoelichting	51
5.1	Verantwoording planvorm	51
5.2	Nadere toelichting begripsomschrijvingen	52
5.3	Systematiek van de bestemming Woondoeleinden	52
5.4	Artikelsgewijze toelichting	56
5.5	Aanlegvergunningen	62
5.6	Lijst van bedrijfsactiviteiten (LvB)	63
5.7	Lijst van horeca-inrichtingen	64
6	Uitvoerbaarheid	67
6.1	Economische uitvoerbaarheid	67
6.2	Handhaving	67
7	Inspraak en overleg	69
7.1	Overleg ex artikel 10 Bro	69
7.2	Inspraak	69
7.3	PPC advies	69

Bij het plan behorende bijlagen

- Bijlage 1: Beleid
- Bijlage 2: Nota van vooroverleg
- Bijlage 3: Nota van Inspraak en PPC-advies

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan “Lombok e.o.” volgt uit de raadsopdracht die in 2004 is gegeven aan de afdeling Stedenbouw en Monumenten van de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. Deze opdracht bestaat uit een meerjarenplanning voor het actualiseren van de planologisch-juridische regelingen voor het gemeentelijke grondgebied. Het doel van deze opdracht is om de gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen voor alle wijken.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende zijn planologisch-juridische regeling. 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.

Hoewel het accent in het bestemmingsplan “Lombok e.o.” ligt op beheer, worden wel enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zo biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestaande woningen in beperkte mate te vergroten. Ook wordt het gemeentelijke beleid, zoals het detailhandelsbeleid en het streven naar functiemenging concreet gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Lombok e.o. ligt aan de westzijde van het centrum van Utrecht. Het plan wordt begrensd door het spoortracé Rotterdam/Den Haag in het noorden, de Spinozaweg en Thomas á Kempisweg in het westen, het Merwedekanaal in het zuiden en aan de oostkant tegen de binnenstad door de Graadt van Roggenweg. Aan de oostkant, tussen de Floresstraat en het Westplein, is voor de kop van Lombok een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2000 dat buiten dit bestemmingsplan valt. De dienstwoningen langs de Keulsekade behoren tot het sluizencomplex en zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oog in Al. Het bestemmingsplan Oog in Al is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente planologisch-juridische regelingen. Tevens is er rekening gehouden met toekomstig te vervaardigen bestemmingsplannen.



Kaart 1: Luchtfoto met begrenzingen plangebied Lombok e.o.

1.3 Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeren meerdere plannen en verordeningen naast elkaar. Hierbij gaat het om een aantal bestemmingsplannen, komvoorschriften en een leefmilieuverordening.

Bestemmingsplannen

Bilderdijkstraat	vastgesteld 31-01-1980,	goedgekeurd 07-04-1981;
A. Thijmstraat e.o.	vastgesteld 23-04-1998,	goedgekeurd 04-08-1998;
Suikerterrein	vastgesteld 20-03-1980,	goedgekeurd 28-04-1981;
Keulsekade	vastgesteld 10-08-1961,	goedgekeurd 02-12-1961;
Kanaalstraat e.o.	vastgesteld 05-09-1980,	goedgekeurd 05-01-1982;

Komvoorschriften

De overige gebieden vallen onder de Voorschriften Bebouwde Kom 1958 (VBK). Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 27 maart 1958, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 1958. Gebieden die onder de VBK vallen, zijn onderverdeeld in VBK-geel (woonbestemming: gestapeld), VBK-rood (woonbestemming: eengezinshuizen of beneden/bovenwoning), VBK-groen (groenbestemming) en VBK-blauw (bedrijfsbestemming).

De VBK geven geen voorschriften met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden (hoogteopbouw en rooilijnen) en het gebruik van de gronden. Hiervoor moet grotendeels worden teruggevallen op de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening.

Leefmilieuverordening

Een Algemene Leefmilieuverordening (ALMV), op grond van art. 7 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, is door de gemeenteraad vastgesteld in 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in 2006.

De ALMV heeft als doel het voorkomen van achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in, of het uiterlijke aanzien van, een gebied, zolang voor dat gebied nog niet kan worden beschikt over een modern stadsvernieuwing- of bestemmingsplan. De ALMV is een overbruggingsmaatregel met een beperkte geldigheidsduur en heeft een aanvullend karakter. De ALMV verbiedt de wijziging van het gebruik van gebouwen of van één of meer delen van een gebouw anders dan voor woondoeleinden, en het oprichten of vergroten van gebouwen ten behoeve van een bedrijf. Verder is de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing van belang in verband met het verkrijgen van een sloopvergunning.

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

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 College van burgemeester en wethouders recent besloten, dat deze veranderingen alleen in een op beheer gericht bestemmingsplan zullen worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan dit soort gebieden een bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.

Deze keuze hangt samen met de opdracht van de gemeenteraad, om de gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen voor alle wijken. Wachten op nu nog onzekere bouwplannen houdt het plan- en besluitvormingsproces van op beheer gerichte bestemmingsplannen teveel op.

Dit betekent overigens niet dat toekomstige initiatieven op voorhand worden afgewezen. Dergelijke initiatieven volgen een afzonderlijk planvormingstraject en zullen via een afzonderlijke procedure planologisch-juridisch worden verankerd. Uitvoering ervan zal dus te zijner tijd mogelijk gemaakt moeten worden met behulp van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de wet op de Ruimtelijke Ordening of een herziening van het bestemmingsplan.

1.5 Doorwerking bestaand beleid

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van belang. Het gaat hierbij om nationaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In voorliggend bestemmingsplan dient aansluiting te worden gezocht bij de uitgangspunten uit dit beleid. De diverse beleidsstukken staan hieronder beknopt beschreven. In bijlage 1 staat een uitgebreide beschrijving van de behandelde beleidsdocumenten.

Rijksbeleid

De Nota Ruimte gaat uit van het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Herontwikkeling en verdichting van stedelijk gebied passen binnen dit beleid. Verder zet het rijksbeleid in op gemengde woon- en werkgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient voorts rekeninggehouden te worden met ecologische en archeologische waarden op basis van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en het Verdrag van Malta.

Provinciaal beleid

In het Streekplan Utrecht 2005–2015 wordt Lombok e.o. op de streekplankaart aangeduid als stedelijk gebied. Met betrekking tot het plangebied stelt het Streekplan dat stedelijke veranderingsprocessen als stadsvernieuwing, herstructurering en verdichting van groot belang zijn.

Regionaal beleid

Het regionale structuurplan geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. In het regionale beleid staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Lombok e.o. is aangegeven als sterk stedelijk milieu met menging van functies, maar met een sterk accent op de woonfunctie. Als het milieuhygiënisch verantwoord is, is functiemenging van wonen en werken in de steden en kernen een goede zaak. Dit geeft de mogelijkheid de beschikbare ruimte beter te benutten en vergroot de levendigheid en de sociale veiligheid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de Structuurvisie is Lombok e.o. aangegeven als gebied met ontwikkelperspectief “De Binnentuin”. Het ontwikkelperspectief geeft ruimte aan de specifieke identiteit van wijken en buurten. Het winkelgebied op de Kanaalstraat en Damstraat is als voorzieningengebied aangemerkt. Er is een verbeterslag nodig om het aanbod van de voorzieningen meer te laten aansluiten op de vraag. Gezorgd moet worden voor een levensloopbestendige wijk met aandacht voor leefbaarheid en veiligheid.

Overig gemeentelijk beleid

Uit het gemeentelijke beleid zijn de volgende uitgangspunten relevant voor het plangebied en het bestemmingsplan:

- Wonen
In 2000 is de stedelijke visie Wonen naar Wens vastgesteld met als uitgangspunt het scenario Vitale Stad. Dit beleid komt neer op het optimaliseren van de samenstelling van de

woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Het bevorderen van de doorstroming is daarbij een van de doelstellingen. Door de dichte bebouwingsstructuur in Lombok e.o. is er weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De huidige woningvoorraad dient behouden te blijven.

- Welstand en monumenten

In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. De welstandsnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan. De Welstandsnota regelt dus zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld worden.

Alle beschermde monumenten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- Functiemenging

Op 18 februari 1999 heeft de gemeenteraad het rapport "Gemengde stad, sterke stad" vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat vanuit het oogpunt van leefbaarheid en versterking van de stads- en wijk economie een menging van wonen, werken en voorzieningen in woongebieden bevorderd zou moeten worden. Functiemenging zal dan ook worden gestimuleerd in Lombok e.o.

Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

- Detailhandel

In de detailhandelsnota "Boodschap aan winkels", vastgesteld op 29 juni 2000, wordt gesteld dat draagvlak voor verspreide detailhandel is verminderd. Om voor iedereen bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelveorzieningen te behouden, is er voor gekozen om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren op een beperkt aantal locaties, verspreid over de stad.

- Kantoren

De gemeente wil meer kleinschalige kantoren opnemen in stedenbouwkundige programma's. Grootschalige kantoorlocaties worden in het plangebied niet toegestaan.

- Horeca

Verspreid over het plangebied komen enkele horecavoorzieningen voor. Recent zijn door middel van een vrijstellingsprocedure 2 horecavestigingen mogelijk gemaakt. Dit zijn het voormalige postkantoor (J.P.Coenstraat) en Villa Jaffa (Vleutenseweg). Deze zijn allebei in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige zijn er geen nieuwe horecavestigingen toegestaan.

- Prostitutie

In dit plan komen 2 prostitutiebedrijven voor. Nieuwe vestigingen worden niet toegestaan.

- Verkeer en vervoer

In het bestemmingsplan wordt rekeninggehouden met de verschillende soorten wegen en functies die bij deze wegen horen. Er wordt geen specifieke bestemming voor fietspaden opgenomen, maar er is gekozen voor een meer flexibele systematiek.

Bij de nieuwe ontwikkelingen in het gebied zal aandacht worden besteed aan parkeren. Indien het haalbaar is, wordt ook parkeren binnen het gebouw overwogen.

- Groen

De grotere structurele groengebieden krijgen een groenbestemming. Binnen deze bestemming "Groenvoorzieningen" zijn speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

De groenzones met ecologische waarden dienen in het plan specifiek te worden bestemd.

- Woonboten

De ligplaatsen van woonboten en het toegelaten aantal boten worden in het bestemmingsplan geregeld evenals het oevergebruik.

- Water

Uitgangspunt is duurzaam stedelijk waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Dit houdt in: schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden; infiltreren; afkoppelen; daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie. Dit hoofdstuk bevat onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies. De haalbaarheidsonderzoeken, zoals de milieuaspecten, komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt voor de toekomst, beschreven. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit hoofdstuk 2 en 3. De hoofdstukken 5 en 6 hebben betrekking op de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In bijlage 1 zijn de samenvattingen van relevante beleidsnota's opgenomen. De conclusies voor het plangebied zijn weergegeven in paragraaf 1.5. In bijlage 2 is de quick-scan Ecologie opgenomen. In bijlage 3 is de "Nota van inspraak en PPC-advies" ingevoegd en het integrale PPC-advies is opgenomen in bijlage 4.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, worden een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. De conclusies en uitgangspunten van de bestaande situatie vormen de basis voor hoofdstuk 4, "Planbeschrijving".

2.2 Ruimtelijke structuur

De wijk Lombok ligt in Utrecht West. Het plangebied (zie kaart 1) omvat de wijk Lombok, Leidseweg, Nieuw Engeland en Majellapark. Het plangebied wordt begrensd door het spoor Utrecht – Gouda/Rotterdam/Den Haag, Westplein–Graadt van Roggenweg en het Merwedekanaal. Ten westen vormen de gebiedsontsluitingswegen Spinozaweg –Thomas á Kempisweg de begrenzing van het plangebied.

De wijk Lombok vormt een eenheid in sfeer en de hedendaagse wijkcultuur is zeer herkenbaar. In de jaren zeventig en tachtig hebben stadsvernieuwingsprojecten plaatsgevonden. Inmiddels zijn opnieuw diverse stedenbouwkundige ontwikkelingen en renovaties gaande in de wijk.



Kaart 2: Ligging Lombok e.o.

2.2.1 Historische ontwikkeling

De wijken Lombok en Nieuw Engeland liggen op een stroomrug van de Oude Rijn. Deze rivier meanderde in dit gebied tot in de 13^e eeuw. Vervolgens werd de Vleutense Wetering (nu gedempt, parallel aan de Vleutenseweg) gegraven als nieuwe verbinding.

De gehele stroomrug heeft op de hoger gelegen gebieden van oudsher bewoning gekend en de Romeinse rijksgrens (de limes) met zijn wegen, wachttorens en forten lag hier.

Tot ver in de 19^e eeuw is het gebied in gebruik geweest als hoveniersland. Voorbeelden van oudere structuren zijn de Vleutense Wetering en de Leidsche Rijn (17^e-eeuwse trekvaart verbinding Utrecht–Leiden). Hier bevonden zich buitenplaatsen en ambachtelijke bedrijven (molenerf De Ster). Buiten de westelijke stadspoort van Utrecht bevond zich al vroeg voorstadbebouwing.



Kaart 3: Historische kaart, circa 1850 (globale plangrens)

In de tweede helft van de 19^e-eeuw breidde de bebouwing uit vanaf de binnenstad en direct ten noorden van de Vleutenseweg. Dit gedeelte is door stadsvernieuwing (1975) en grote infrastructurele werken (Leidseveertunnel 1940 en Westplein 1970) geheel gewijzigd.

In 1886 werd het stratenplan van Lombok aangelegd in opdracht van de gemeente. Dit stratenplan bevatte de tracés van de Kanaalstraat, J.P. Coenstraat, Billitonkade en Vleutenseweg. De bebouwing aan de straten werd verder ingevuld door particuliere opdrachtgevers.

De aanleg van de bebouwing van Lombok vond plaats van oost naar

west, met uitzondering van een stuk hoveniersgrond tussen de Lombokstraat en de J.P. Coenstraat. Dit gedeelte werd pas in 1920 ingevuld door de woningbouw van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen. Deze woningen hebben binnenhoven en zijn anders van stijl en opzet (Bantamstraat/Van Heutszstraat/Bandoengstraat e.o.).

Het gebied ten westen van de J.P. Coenstraat (Transvaal) heeft een tamelijk complex stratenplan. Halverwege de uitvoering van de bebouwing (1904) werd de bouwverordening gewijzigd en zijn de straten en bouwblokken verbreed.

Tussen de Billitonkade en de Groeneweg was lange tijd een industriegebied gelegen met aan de Vleutenseweg de grote metaalfabriek van Jaffa. Deze fabriek is in de jaren negentig van de 20^e eeuw grotendeels gesloopt en het terrein werd bebouwd met woningen. Het overige deel van het terrein is nog steeds ingevuld met een diversiteit aan functies. Op termijn worden naar verwachting ook op het Groenewegterrein–Midden nieuwe woningen met winkelvoorzieningen gerealiseerd. Op het

Groenewegterrein–Zuid zijn nieuwe appartementen gebouwd.

Ten noorden van de Vleutenseweg hebben tussen 1920 en 1950 diverse woningbouwverenigingen en particulieren woningen gebouwd, vooral rondom het Bosboom Toussaintplein en het Majellapark. De bijbehorende rooms-katholieke kerk aan het Schimmelplein is in de jaren negentig van de 20^e eeuw gesloopt en vervangen door een school. Tevens is het plein opnieuw ingericht.



Kaart 4: Ruimtelijke structuur

Ten zuiden van de Leidsche Rijn, aan de Leidseweg, lag een oudere strook lintbebouwing die van oorsprong begon in de binnenstad (van Sypesteijnkade). Daarachter lag open terrein (het zogeheten Suikerterrein) en het sluizencomplex in het Merwedekanaal en de Koninklijke Munt (uit 1911). Met de aanleg van de Graadt van Roggenweg werd de rand rond 1950 ingevuld met onder andere typische naoorlogse flats.

2.2.2 Architectuur

Lombok is een wijk met een zeer grote variëteit in architectuur. Historische bebouwing van bijvoorbeeld statige herenhuizen langs de J.P. Coenstraat tot nieuwe woonwerkcomplexen zoals langs de Vleutenseweg.

Het gebied tussen de Kanaalstraat en de Leidse Rijn kent een lineair stratenpatroon met een regelmatige blokverkaveling met gesloten bouwblokken. Het gaat

vooral om eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. Langs de Leidsekade en een groot deel van de J.P. Coenstraat staan veel karakteristieke hoge panden met rijke versieringen. Ten noorden van de Kanaalstraat ligt een voormalig hoveniersterrein welke in de jaren 20 binnen de "baksteenarchitectuur" is ontwikkeld.

Het Groenewegterrein, gelegen tussen de Groeneweg en de Oude Rijn, is het voormalige Jaffaterrein. Een groot deel van de oude bebouwing is gesloopt en in het noordelijke deel zijn appartementen en een

bedrijvencentrum gerealiseerd. Het oude bedrijfsgebouw van Jaffa/Stork op de hoek van de Groeneweg/Vleutenseweg is behouden gebleven,

evenals Villa Jaffa. Op het Groenewegterrein-Midden bevindt zich nu veel detailhandel in lage bedrijfspanden, maar dit gebied wordt opnieuw ontwikkeld.



Figuur 1: J.P. Coenstraat



Figuur 2: Nieuwbouw Groeneweg-Noord

Het gebied tussen de Leidse Rijn en de Graadt van Roggenweg bestaat uit een mix van bouwstijlen en typen woningen. Langs de Leidseweg bevindt zich nog de historische lintbebouwing, terwijl langs de Graadt van Roggenweg na de oorlog verschillende flatgebouwen zijn gerealiseerd. Woningen worden afgewisseld met diverse voorzieningen als scholen, bedrijfsgebouwen en de Rijksmunt.



Figuur 3 Majellapark

Ten noorden van de Vleutenseweg bevindt zich het Majellapark. De bebouwing rondom het park bestaat voornamelijk uit lange rijen stadswoningen van 2 lagen met een kap of rijen middelhoge complexen uit de jaren vijftig. Richting het centrum worden nieuwe woonwerkcomplexen van 4 of 5 bouwlagen afgewisseld met oude statige panden of eengezinswoningen uit begin jaren '80.

In Lombok e.o. komt op veel plekken een karakteristieke bouwlaag voor die als belangrijkste kenmerk heeft dat de laag aan de voorzijde ten opzichte van de voorgevel terugliggend is. De denkbeeldige lijn tussen de voorgevel en de terug liggende bouwlaag heeft een helling tussen de 30 en 60 graden.

2.2.3 Structuurbepalende elementen

De ruimtelijke hoofdstructuur van Lombok e.o. wordt bepaald door een aantal structuurbepalende elementen. Structuurbepalende elementen zijn de stedelijke ontsluitingswegen zoals de Vleutenseweg, Graadt van Roggenweg en de Thomas á Kempisweg/Spinozaweg.

Andere structuurbepalende elementen in Lombok e.o. zijn de wijkontsluitingswegen zoals de Kanaalstraat, Laan van Nieuw Guinea en een gedeelte van de J.P. Coenstraat. Naast deze ontsluitingswegen bepalen de Oude Rijn, Leidsche Rijn en het Merwedekanaal voor een groot deel de structuur met hun groene oevers.

De stedelijke ontsluitingswegen hebben een breed straatprofiel en zijn ingericht om veel verkeer te laten doorstromen. Bussen, auto's, voetgangers, fietsers en, langs de Graadt van Roggenweg, trams bepalen het straatbeeld. De bebouwing is divers. In het gebied zijn zowel woningen als bedrijven te vinden.

Net buiten het plangebied aan de overzijde van de Graadt van Roggenweg is een concentratie van grootschalige kantoorcomplexen. Langs de Vleutenseweg hebben kleinschalige ondernemers zich gevestigd. Kenmerkend voor de wijkontsluitingswegen is een combinatie van wonen met kleinschalige bedrijvigheid.

De ondernemers in de J.P. Coenstraat en de Laan van Nieuw Guinea richten zich vooral op de lokale bevolking, terwijl het detailhandelscluster langs de Kanaalstraat een regionale functie heeft. Het straatprofiel is vrij smal. Fietsers en auto's zitten op dezelfde rijbaan en ook wordt er geparkeerd langs de Kanaalstraat.

De waterstructuur is opvallend in Lombok e.o. Veel oevers zijn beplant met grote bomen en ze behoren tot de ecologische hoofdstructuur. Het sluizencomplex en het Molenpark zijn historische elementen langs de waterlinten.



Figuur 4: Leidsche Rijn

2.2.4 Monumenten en cultuurhistorie

Lombok heeft als wijk een typisch eind 19^e-eeuwse opzet, maar is gebouwd in een gebied met een veel oudere geschiedenis. Oudere restanten zijn nu alleen nog aanwezig langs de Leidsche Rijn, waarbij molenerf De Ster het meest aansprekende voorbeeld is. De stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door het 19^e-eeuwse stratenplan. De Kanaalstraat vormt de hoofdas. Deze hoofdas loopt door in de

Laan van Nieuw Guinea. De belangrijkste zijstraten aan de hoofdas zijn de J.P. Coenstraat en de randen van Billitonkade, Leidsekade en Vleutenseweg.

Vanwege hun karakteristieke stedenbouwkundige opzet en kwaliteit is vooral het complex van kerk en de bijbehorende monumentale gebouwen halverwege de Kanaalstraat van cultuurhistorische waarde. Het complex bestaat uit de Antonius van Paduakerk (met pastorie en voorplein) en het scholen en kloostercomplex aan de overzijde. De Laan van Nieuw Guinea heeft op onderdelen een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de karakteristieke stedenbouwkundige opzet en kwaliteit. Dit geldt voor de in de bocht van de straat gelegen school en het complex van de voormalige wijkpost op de hoek met de Groeneweg. Eenzelfde cultuurhistorische waarde geldt voor de J.P. Coenstraat met zijn hogere en rijk gedetailleerde bebouwing en het gedeelte van de Leidsekade tussen de Abel Tasmanbrug en de J.P. Coenstraat. De Leidsche Rijn met zijn serie karakteristieke ophaalbruggen heeft eveneens hoge cultuurhistorische waarde.

Aan de noordzijde van de Vleutenseweg (Nieuw Engeland) heeft vooral het Majellapark cultuurhistorische waarde als restant van de voormalige buitenplaats Jaffa. Deze buitenplaats is in de jaren dertig deels tot park omgevormd als onderdeel van het Uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer. Uit deze periode dateert ook de aansluitende monumentale Gerardus Majellakerk. Het park is in 1958 heringericht. De strook langs het spoor is ingericht als openbaar groen. Dit gebied, tussen de Vleutenseweg en het Cremerplein, is van cultuurhistorische waarde.

In het gehele gebied zijn de volgende beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig:

Rijksmonumenten:

Kanaalstraat 198 – 200

St. Antonius van Paduakerk en pastorie. Deze zijn gebouwd omstreeks 1900 naar ontwerp van J. Cuypers en J. Stuyt. De toren is in 1924 voltooid.

Leidseweg 91, Rijksmunt

Rijksmunt is gebouwd in 1911 naar ontwerp van Rijksbouwmeester C. Peters. Het gebouw is opgetrokken in Hollandse renaissancestijl. Het gebouw is recentelijk aangepast aan de functie van Munt en Geldmuseum.

J.P. Coenstraat 5, Houtzaagmolen De Ster, Molenpark

Het omgrachte molenerf is aangelegd in 1721. De houtzaagmolen en het molenaarshuis dateren van oorsprong uit 1721. De molen zelf is eind 20^e eeuw herbouwd op de nog aanwezige onderbouw. Op het erf staan naast de zagerij met molen, drie houtdroogloodsen en knechtswoningen uit de 19^e eeuw.



Figuur 5: Houtzaagmolen De Ster

Abel Tasmanbrug

De dubbele ophaalbrug uit 1906 is onderdeel van het sluizencomplex in het Merwedekanaal.

Gemeentelijke monumenten

Groeneweg 2/Vleutenseweg 386

Dit is het kantoorgebouw van de voormalige machinefabriek Jaffa, gebouwd in 1916 in Traditionalistische Stijl. Het pand is enige jaren geleden herontwikkeld tot bedrijfsverzamelgebouw.

J.P. Coenbrug

Dubbele ijzeren ophaalbrug uit 1897.

Thomas à Kempisweg 3

Gerardus Majellakerk. In 1934 naar ontwerp van H.C. van der Leur gebouwde pseudo-basiliek met in de klokkentoren een bijzonder carillon uit 1955.

Leidseweg 29A-31A

Bedrijfsgebouwen met bovenwoningen uit 1929 in Amsterdamse Schoolstijl, naar een ontwerp van W.H. de Jong.

Leidseweg 55-56

Twee woonhuizen gebouwd rond 1890 in neorenaissancestijl met karakteristieke trapgevels.

Leidseweg 84

Woonhuis in 1913 gebouwd naar een ontwerp van architect C. van 't Hullenaar, met bijzonder interieur en in de tuin een karakteristiek schuurtje uit 1914.

Jan Pieterzoon Coenstraat 16/16bis-24

Reeks panden gebouwd in 1898 in Overgangstijl.

Jan Pieterzoon Coenstraat 125/125bis-127/127 bis

Woonhuizen maken deel uit van een reeks gelijksoortige panden uit circa 1898. Nummer 125 heeft als bekroning een nis met het borstbeeld van J.P. Coen.

Jan Pieterzoon Coenstraat 60/nu: J.P. Coenhof 260

School gebouwd in 1904 naar ontwerp van architecten J. Cuypers en J. Stuyt (dezelfde architecten als van de Antoniuskerk). De stijl is traditionalistisch met grote kruisvensters. De school is verbouwd tot zorgcentrum.

Kanaalstraat, nu: J.P. Coenhof 260

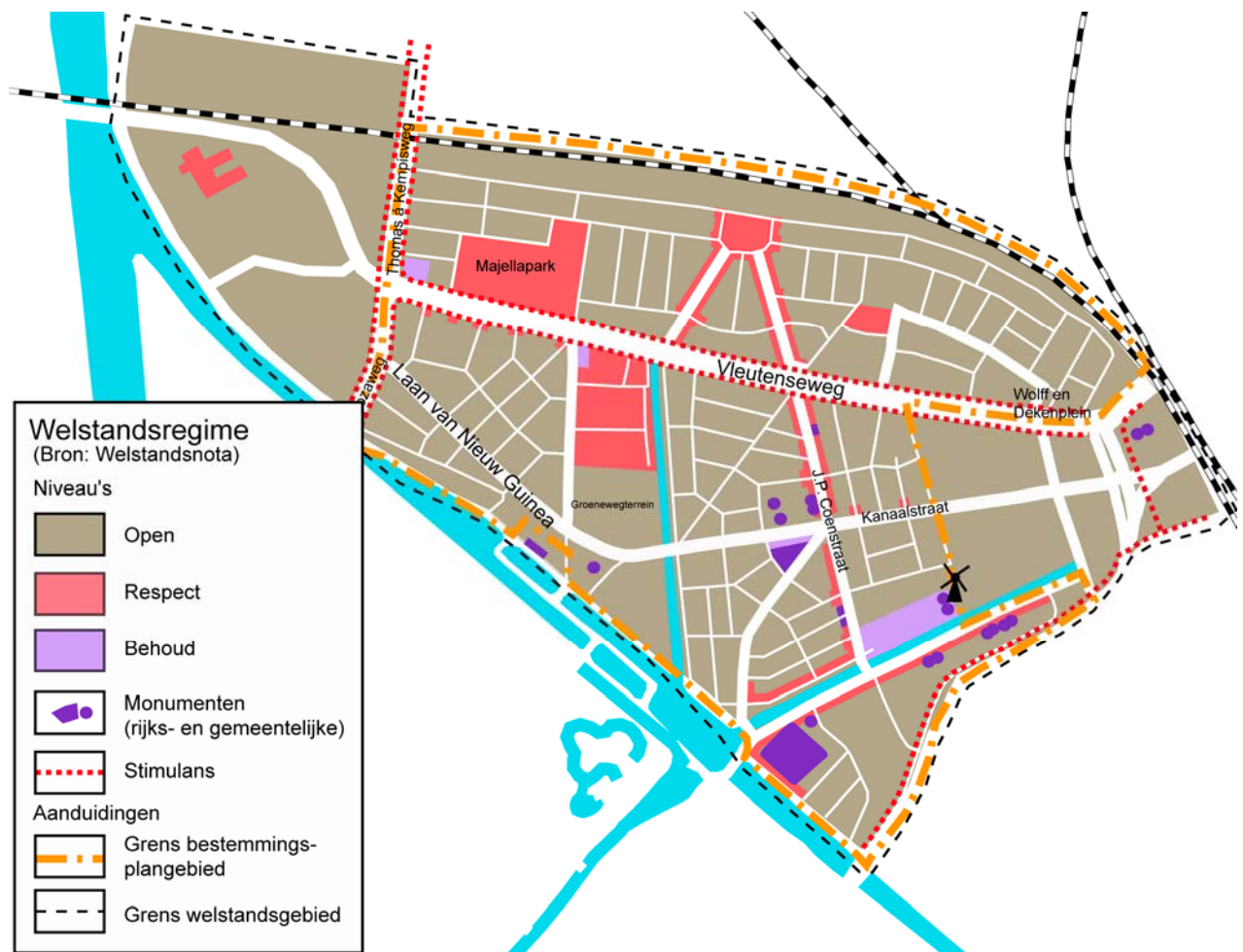
Voormalig zusterhuis van zusters Franciscanessen van Heythuysen die les gaven op de school in de J.P. Coenstraat. Het is eveneens van de architecten J. Stuyt en J. Cuypers, datering 1907. Het pand is bij het zorgcomplex getrokken.

Laan van nieuw Guinea 20

Lagere School gebouwd in 1922 naar ontwerp van stadsarchitect J.I. Planjer in de stijl van de Amsterdamse School. De school is markant gelegen in de scherpe hoek tussen de Laan van Nieuwe Guinea en de Ambonstraat.

Vleutenseweg 382

Villa Jaffa is rond 1880 gebouwd aan de Vleutensewetering. Het gebouw werd al snel als kantoorruimte gebruikt voor de Machinefabriek van Jaffa die er achter opgericht werd. Het gebouwtje heeft een bijzonder interieur met Jugendstil beschilderingen en is recentelijk gerestaureerd.



Kaart 5: Welstandsregime

2.2.5 Conclusie ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woonwijken. De karakters van de diverse woonwijken verschillen. De tijdgeest van de ontwikkeling van het plangebied is zeer herkenbaar. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken. Concreet betekent dit dat het stratenpatroon, de bebouwing en de bestaande groen- en waterstructuren overwegend conserverend worden bestemd. Waardevolle historische structuren worden hierdoor beschermd. Gezien het bovenstaande wordt in het bestemmingsplan terughoudend omgegaan met uitbreiding van bebouwing.

De bestaande monumenten zijn voorzien van een aanduiding op de plankaart. Aanvullende regelingen in de voorschriften zijn gelet op de beschermde status niet nodig.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Algemeen

Het plangebied ligt in wijk West. Deze wijk kan gezien worden als een redelijk gemiddelde Utrechtse wijk. In West wonen ongeveer 25.000 mensen, waarvan éénderde van allochtone afkomst is. De diversiteit wordt over het algemeen als positief gezien. Er is echter weinig verbondenheid tussen de culturen. Het dynamische, multiculturele karakter maakt de wijk uniek in de stad. De verkoopprijs van de woningen in Lombok e.o. stijgt in de loop van de jaren. Enerzijds is dit een landelijk fenomeen, anderzijds weerspiegelt dit de groeiende populariteit van de wijk.

Bevolking

Voor Lombok e.o. is de nabijheid van het stadscentrum een belangrijk gegeven. In dit gedeelte van Lombok wonen veel mensen die bewust kiezen voor de nabijheid van het stadscentrum met haar scala aan voorzieningen. Kenmerkend voor de wijk is de hoeveelheid jongeren tussen 25 en 34 jaar die er wonen en een laag aandeel ouderen. Ten zuiden van de Vleutenseweg hebben zich veel studenten gevestigd en zijn er veel één- en tweepersoonshuishoudens. Ten noorden van de Vleutenseweg wordt een toename verwacht van gezinnen met (jonge) kinderen vanwege meer openbare ruimte met groen- en speelvoorzieningen.

Eens was Lombok e.o. het concentratiegebied van Turken en Marokkanen in de stad. De laatste jaren neemt hun aandeel af en daarvoor in de plaats komen kleine huishoudens met een goed inkomen.

Woningvoorraad

Lombok e.o. heeft een aantrekkelijke woningvoorraad voor (draagkrachtige) starters op de woningmarkt en minder draagkrachtigen in de vorm van huurwoningen. Het heeft een woonmilieu dat aantrekkelijk is voor mensen die dicht bij de binnenstad willen wonen.

De woningen zijn over het algemeen klein. Ongeveer 35% van de woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen. De rest van de woningen zijn boven- en benedenwoningen of appartementen. Ongeveer 30% van de woningvoorraad in Lombok e.o. is in bezit van de woningcorporaties en meer dan de helft is van een eigenaar-bewoner.

Beleving woonomgeving

Lombok e.o. verandert. Er is al geruime tijd sprake van particuliere woningverbetering, een groeiend aantal koopwoningen, minder ouderen en een instroom van mensen met een hoger inkomen. De afgelopen periode veranderde er veel in de ogen van de bewoners als het gaat om de belangrijkste problemen van de wijk. Stonden eerst problemen met het verkeer zeer pregnant bovenaan, nu staan criminaliteit en de drugsproblematiek op één. Verkeer neemt weliswaar nog de tweede plaats in, maar moet die wel delen met de jeugdproblematiek. We zien dat terug in het stijgende aandeel bewoners dat zich onveilig voelt in de eigen buurt, het aandeel dat de drugsoverlast ziet toenemen en het aandeel dat overlast door jongeren signaleert. Dit beeld wordt vooral geassocieerd met een deel van de wijk, namelijk de omgeving van de Kanaalstraat.

De waardering van de woonomgeving is de laatste jaren gestegen tot een waarde van 7,2, voor heel West is deze waarde 7,5.

2.3.2 Detailhandel en horeca.

Detailhandel

De gemeentelijke detailhandelsnota heeft als doel om voor alle bewoners bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelvoorzieningen te behouden. In de nota is een aantal gebieden aangewezen die als detailhandelscluster moeten gaan functioneren. De Kanaalstraat–Damstraat is aangeduid als wijkwinkelcentrum voor de wijk West. Het winkelaanbod onderscheidt zich door een aanbod van producten dat aansluit bij het multiculturele karakter van Lombok. Hierdoor heeft dit detailhandelscluster een bovenregionale functie. Naast dit cluster is het Groenewegterrein aangewezen als detailhandelscluster, dat zich voornamelijk richt op het dagelijkse boodschappensegment. Buiten de clusters liggen verspreid door de wijk diverse detailhandelsvestigingen.

Afhaalzaken

Een bijzondere categorie tussen horeca en detailhandel zijn de afhaalzaken. In Lombok e.o. is een klein aantal afhaalzaken aanwezig.

Horeca

De gemeenteraad heeft op 6 september 2007 ingestemd met het Ontwikkelingskader Horeca dat per 1 oktober 2007 in werking is getreden. Het Ontwikkelingskader Horeca maakt onderscheid tussen horecaconcentratiegebieden en gemengde functiegebieden in de stad. Lombok e.o. is geen concentratiegebied. Voor deze wijk geldt dat het aantal horecavestigingen gelijk dient te blijven.

In Lombok e.o. zijn verschillende horecavoorzieningen aanwezig. De meeste horecavoorzieningen vallen in categorie C of D, lichte horeca, maar enkele zijn categorie B bedrijven, cafés. De bestaande horecavoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het voormalige postkantoor aan de J.P. Coenstraat heeft een horecabestemming gekregen in overeenstemming met de hiervoor verleende bouwvergunning. Ook Villa Jaffa heeft een horecabestemming gekregen in overeenstemming met de eerder verleende vrijstelling hiervoor. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe horecavoorzieningen mogelijk.

2.3.3 Bedrijven en dienstverlening

Lombok e.o. is een wijk waar relatief veel (dienstverlenende) bedrijven aanwezig zijn. Kleine bedrijven en dienstverlening zijn goed te combineren met de woonfunctie.

Bedrijven

Wonen en werken gaan nauw samen en de gemeente Utrecht streeft ernaar om in de stad wonen en werken op een goede manier te laten samengaan, omdat beide functies van vitaal belang voor Utrecht zijn. Voorkomen moet worden dat milieuhinder van bedrijven de woonomgeving negatief beïnvloedt. Het streven is om werkfuncties in de woonomgeving te integreren, voor zover deze geen overlast veroorzaken om daarmee de levendigheid in de woonwijken te vergroten.

Bedrijven die (te veel) geurhinder, geluidhinder of andere risico's voor de gezondheid (bijvoorbeeld veiligheid) veroorzaken, dienen ruimtelijk te worden gescheiden van gevoelige bestemmingen als wonen. Dit wordt bereikt door middel van milieuzonering. Bij de voorschriften van dit bestemmingsplan is de Utrechtse bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst laat zien welke bedrijven tot welke milieucategorie horen en in een bepaald gebied van dit bestemmingsplan toelaatbaar zijn. Ook is in deze lijst de benodigde afstand opgenomen die tussen een bedrijf en gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden om overlast te voorkomen. Bedrijven die onder categorie 1 of 2 vallen, zijn in principe passend binnen een woonomgeving. Bedrijven in categorie 3 en hoger dienen op enige afstand van woningen te liggen, bij voorkeur op een bedrijventerrein.

In Lombok e.o. zijn voornamelijk bedrijven gevestigd in de categorie 1 en categorie 2 van de Lijst van Utrechtse Bedrijfsactiviteiten. Er is één bedrijf uit de derde categorie gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich op de Ternatestraat 17. Bij voorkeur dient een categorie 3-bedrijf zich te vestigen op een afstand van minimaal 40 meter van woonbebouwing, omdat het minder goed past binnen een woonomgeving. Het gaat om de kunstgieterij Artil B.V. en is specifiek bestemd. Van dit bedrijf wordt geen overlast ondervonden, waardoor sanering op korte termijn niet noodzakelijk is.

Bij eventuele verzoeken om bedrijfsverplaatsing zal voor het genoemde categorie 3-bedrijf ten aanzien van verplaatsing positief geadviseerd worden. Gezien de beperkte mogelijkheden tot laden en lossen en de relatief hoge potentiële hinderlijkheid, komt een bedrijfsverplaatsing zowel het bedrijf als de buurt ten goede.

Bij een dergelijke verplaatsing wordt als voorwaarde opgenomen dat geen hinderlijke herbestemming anders dan de huidige aan het pand mag worden gegeven. Na vertrek van dit bedrijf is er geen ander bedrijf uit categorie 3 toegestaan.

Bedrijfsverzamelgebouw

Op de Vleutenseweg is vrij recent, met gemeentelijke ondersteuning, op het voormalige 'Jaffaterrein' een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. Dit gebouw biedt meerdere kleine ondernemingen die zich hoofdzakelijk richten op zakelijke dienstverlening, de mogelijkheid om zich tegen financieel gunstige voorwaarden, ondersteund door allerlei gezamenlijke voorzieningen (denk aan kopieerfaciliteiten, een receptie, telefoonservice, vergaderzalen, etc.), vaak met soepele huurcontracten, te vestigen in een op maat gesneden ruimte.

Kantoren

Lombok e.o. kent momenteel geen grootschalige kantoorlocaties. Het is ook niet de bedoeling dat er in Lombok e.o. in de komende periode grootschalige kantoorontwikkelingen plaatsvinden.

Dienstverlening

In Lombok e.o. zijn diverse kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In Lombok e.o. is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening. Bij publieksgerichte dienstverlening is sprake van baliewerkzaamheden, zoals een stomerij of een reisbureau. Bij maatschappelijke en zakelijke dienstverlening worden vooral werkzaamheden verricht, bijvoorbeeld administratieve werkzaamheden.

Belhuizen

In Lombok e.o. zijn 3 belhuizen gevestigd die zich richten op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie. Het aantal belhuizen mag niet toenemen.

Aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen

Mogelijkheden om aan huis (binnen de woonruimte) een beroep/bedrijf uit te kunnen oefenen zijn cruciaal. Landelijk start 60% van alle ondernemingen in een ruimte in de woning. In Lombok e.o., bestaat de wijk economie voor een groot deel uit ondernemingen die in of bij de woning zijn ondergebracht.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over de hele wijk zijn maatschappelijke voorzieningen gevestigd van zeer uiteenlopende aard. Zo bevinden zich in de wijk kerken, kinderdagopvang, speelplaatsen, basis- en voortgezet onderwijs en een badhuis.

Deze voorzieningen zijn als maatschappelijke doeleinden bestemd.

Onderwijs

In het kader van het opstellen van het Masterplan Primair Onderwijs is door de gemeente Utrecht (Dienst Maatschappelijke Ontwikkelingen) met de schoolbesturen een inventarisatie opgesteld van alle noodzakelijke maatregelen die er voor zorgen dat er sprake is van een adequate huisvesting van het basisonderwijs, speciaal basisonderwijs (SBO) en Voortgezet Speciaal Onderwijs (VSO). Dit heeft geleid tot een pakket maatregelen die tot 2021 inzicht geeft in de gewenste maatregelen in de wijken van Utrecht.

Voor Lombok e.o. wordt in de komende periode tot 2021 nog een toename verwacht van het aantal kinderen dat de basisschool zal bezoeken.

De uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe lokalen (een wettelijke verplichting voor de gemeente bij groei) zijn in dit gebied zeer beperkt. In het bestemmingsplan is het huidige bebouwingsvlak opgenomen. In die gevallen waar binnen het vigerende bestemmingsplan nog een gedeelte van het bebouwingsvlak niet is benut, is het bebouwingsvlak opgenomen dat is toegestaan in het bestaande bestemmingsplan. Het opgenomen bouwvlak mag eventueel met 10% worden uitgebreid.

2.3.5 Verkeer (Auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)

De verkeersstructuur in het gebied is helder van opzet. Dit komt mede door de waterlopen in het gebied. In het gebied zijn 2 hoofdverbindingen die oost-west georiënteerd zijn, de Vleutenseweg en de Kanaalstraat/Laan van Nieuw Guinea. De Vleutenseweg is via een verbindingsweg aangesloten op de snelweg bij de Majellaknoop.

De straten van de buurten van Lombok, aan weerszijde van de Vleutenseweg, zijn voornamelijk eenrichtingsverkeer. De Vleutenseweg is ingericht ten behoeve van de HOV-verbinding met de Leidsche Rijn.

De Kanaalstraat is een straat waar het grootste deel van de winkelfunctie van Lombok e.o. is gevestigd. Deze straat is onoverzichtelijk door veel dubbel geparkeerde auto's, waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt. De Laan van Nieuw Guinea kent dit probleem minder. Deze straat herbergt veel minder functies en heeft dus meer een doorstroombaanfunctie.

Busverbindingen gaan langs de Vleutenseweg, de Spinozaweg, de Kanaalstraat en de Laan van Nieuw Guinea. Deze bussen hebben aansluiting naar Leidsche Rijn, Oog in Al, Ondiep en het station Utrecht Centraal. Langs de noordkant van het gebied loopt de spoorlijn naar Den Haag/Rotterdam.

Parkeren

De wijk kent op veel plaatsen parkeerproblemen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zal met het aspect parkeren rekeninggehouden moeten worden. Het bestemmingsplan Lombok e.o. maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van functiemenging. Het plan heeft de mogelijkheid opgenomen om woondoeleinden te wijzigen in gemengde doeleinden.

Bij gemengde doeleinden is onder andere kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien er geen verkeersaantrekkende werking van uit gaat en er geen nieuwe parkeerbehoefte wordt gecreëerd.

Fietsroutes

Om de bereikbaarheid van de stad Utrecht te verbeteren, is een hoofdfietsnetwerk 2006 opgesteld en is daarnaast het gewenste netwerk voor 2015 uitgewerkt. Het netwerk bestaat uit een verbindend fietsnet (langeafstandsroutes) en een verdelend net (wijkverbindingen). Lombok vormt een belangrijke schakel tussen de binnenstad en Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern. Om een goede fietsverbinding tussen Leidsche Rijn en de (binnen)stad te realiseren, is een nieuwe fietsroute aangelegd die over de Vleutenseweg loopt. Deze doorkruist het plangebied en steekt het Amsterdam-Rijnkanaal over via een fietsbrug. De Leidseweg is een belangrijk onderdeel van de fietsroute tussen de binnenstad en De Meern.



Kaart 6: Hoofdfietsroutes en openbaar vervoer

2.3.6 Groen, openbare ruimte, recreatie en water

De aanwezigheid van groen is belangrijk voor welzijn, welbevinden, economie en milieu. In een verstedelijkte omgeving is groene kwaliteit een essentieel aspect van de openbare ruimte.

Groen is in beperkte mate terug te vinden in Lombok e.o. Veelal is het geconcentreerd in parken, zoals het Majellapark, het Cremerplein, het Bankaplein en het H.J. Schimmelplein. Naast het spoortracé is een ecologische groenzone terug te vinden. Deze zone dient ook als buffer naar de bebouwing toe. Langs het water, zoals het Merwedekanaal, de Oude Rijn en de Leidsche Rijn, is veel groen. Deze groene oevers zijn een onderdeel van de ecologische infrastructuur van de stad. Ook het Majellapark is in de groenstructuur met ecologische waarden opgenomen.

Het water in Lombok e.o. heeft geen directe functie als vaarwater meer. Het zijn rechte kunstmatig getrokken kanalen. De accentuering van het water door middel van bomen zorgt ervoor dat het water aantrekkelijker wordt. Het Merwedekanaal, de Oude Rijn en de Leidsche Rijn worden ook gebruikt ten behoeve van wonen.

Woonboten

Woonboten nemen binnen deze functie een aparte plaats in. In september 2007 is het woonbotenbeleid aangepast. De aanpassingen betreffen de regeling met betrekking tot de hoogte van de woonboten en het oeverbeleid. Voor alle woonboten geldt een maximale hoogte van 4 meter.

Voor wat betreft het oeverbeleid zijn uniforme regels opgesteld die voor bebouwing bij woonboten en het oevergebruik gelden. De uniforme regels zijn voor wat betreft de toegestane bebouwing en verharding opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.3.7 Conclusie en uitgangspunten functionele structuur

De beschrijving van de huidige functionele structuur leidt tot de volgende conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

- De woonfunctie en de huidige woningvoorraad in de wijk en het stedelijke karakter dienen behouden te blijven.
- Uitgangspunt is clusteren van detailhandel langs de Kanaalstraat/Damstraat en het Groenewegterrein, wat inhoudt dat er terughoudend omgegaan dient te worden met de uitbreiding van verspreide detailhandel.
- Bestaande werkfuncties die zijn gevestigd in de wijk, dienen behouden te blijven. Tevens dient functiemenging te worden gestimuleerd, met name in straten waar nu reeds functiemenging aanwezig is. De menging van functies bepaalt in belangrijke mate het karakter van de wijk.
- Het uitoefenen van een beroep aan huis (binnen de woonruimte) moet mogelijk worden gemaakt.
- Binnen het plangebied zijn geen grootschalige kantoorlocaties. Het is ook niet de bedoeling dat er kantoorontwikkelingen plaatsvinden.
- Binnen het plangebied zullen geen veranderingen plaatsvinden aan de infrastructuur. Het bestemmingsplan legt de bestaande infrastructuur vast.

- Uitgangspunt is dat de bestaande groenstructuur wordt behouden. De functie van de verschillende groene gebieden wordt in de bestemming tot uitdrukking gebracht.

De genoemde conclusies en uitgangspunten worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3 Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Geluidhinder

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

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en gebouwen voor scholen en zorg;
- bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- reconstructie van wegen;
- bestemmen of wijzigingen van geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, dient er akoestisch onderzoek te worden gedaan. In Lombok e.o. geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, waarvoor akoestisch onderzoek nodig is. Wel zijn er afzonderlijke vrijstellingsprocedures gevoerd. In het kader van deze vrijstellingsprocedures is akoestisch onderzoek verricht.

In het plangebied liggen diverse geluidsbronnen, zoals wegen, spoor en industrie. In de onderstaande paragrafen zullen deze nader worden toegelicht.

3.1.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting.

Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies binnen deze zone zal onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï moeten worden gedaan. De geluidsbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien dit niet het geval is, kan een hogere waarde procedure worden gevolgd, waarbij de geluidsbelasting bij binnenstedelijke wegen ten hoogste 63 dB mag bedragen. De procedure voor een eventuele hogere grenswaarde dient samen te lopen met die van het bestemmingsplan. In een aantal gevallen is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden

Binnen het plangebied is akoestisch onderzoek relevant in het geval van nieuwe ontwikkelingen voor de volgende wegen:

- Vleutenseweg;
- Spinozaweg/Thomas à Kempisweg;
- Kanaalstraat/Laan van Nieuw-Guinea;
- Graadt van Roggenweg.

Voor de overige wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

Zoals reeds gemeld in de inleiding, maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Conclusie

Voor de Vleutenseweg, Spinozaweg/Thomas à Kempisweg, Kanaalstraat/Laan van Nieuw-Guinea en de Graadt van Roggenweg is bij nieuwbouw akoestisch onderzoek relevant.

3.1.2 Spoorweglawaaai

Naast wegverkeerslawaaai is spoorweglawaaai ten aanzien van de spoorbaan aan de noordzijde van het plangebied van belang. Ook hiervoor geldt dat bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De geluidsbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Indien deze waarde niet gehaald kan worden, kan een hogere waardeprocedure worden gevolgd bij burgemeester en wethouders, waarbij de geluidsbelasting ten hoogste 68 dB mag bedragen. De procedure voor een hogere grenswaarde dient gelijktijdig te lopen met de procedure van het bestemmingsplan.

Conclusie

Binnen het invloedsgebied van het spoor vinden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

3.1.3 Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder wordt rond een gezoneerd industrieterrein een geluidszone vastgelegd. Binnen deze moet onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting in het geval van nieuwe situaties. Deze zone kan worden vastgesteld of gewijzigd bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan. Ook kan in het bestemmingsplan een zonewijziging door middel van een binnenplanse vrijstelling worden opgenomen.

Door het vaststellen of wijzigen van een zone mag de geluidsbelasting buiten die zone nooit hoger worden dan 50 dB(A).

Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies binnen deze zone zal onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein moeten worden gedaan. De geluidsbelasting (van de gezamenlijke bedrijven op het gezoneerde industrieterrein) mag op de gevel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)). Indien dit niet het geval is, kan een hogere waarde procedure worden gevolgd waarbij de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A) mag bedragen. De procedure voor een eventuele hogere grenswaarde dient samen te lopen met die van het bestemmingsplan. De geluidzones kunnen beperkingen opleveren voor geluidsgevoelige functies als wonen. Daarnaast kunnen geluidsgevoelige functies ook beperkingen opleveren voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid.

In het plangebied komt één geluidszone ten gevolge van industrieterreinen voor. Dit betreft de geluidszone van het bedrijventerrein Lage Weide. De geluidszone ligt in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied. De geluidszone valt over de bestaande groenvoorzieningen en wegen. Er vallen geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen binnen deze geluidszone. Op de plankaart, blad 4, staat de geluidszone aangegeven.

Geluidhinder van de in de wijk aanwezige bedrijven is niet te verwachten, aangezien het voornamelijk categorie 1 en 2 bedrijven betreft.

Conclusie

Binnen het plangebied komt een geluidszone industrielawaai voor. Binnen deze geluidszone liggen geen geluidsgevoelige functies. Ook zijn binnen de geluidszone geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig.

3.2 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. De minister van VROM heeft op 30 juni 1995 de beleidslijn aangaande geurhinder, vastgelegd. Hierin is onder meer aangegeven dat voor bepaalde bedrijven het hinderniveau kan worden vastgesteld door middel van bedrijfstakstudies. De bestaande geurhinder wordt zoveel mogelijk tegengegaan door toepassing van technische maatregelen op grond van het BBT-principe (best beschikbare technieken) van de Wet Milieubeheer. De mate van hinder die acceptabel is wordt door het bevoegde bestuursorgaan bepaald. In de Nederlandse emissie Richtlijnen(NeR) zijn voor sommige bedrijfstakken specifieke geureisen opgenomen in de Bijzondere regelingen.

Voor koffiebranderijen is de geuremissie bepaald en zijn de resultaten vastgelegd in de NeR (Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht, april 2003). In deze bijzondere regeling voor geurhinder van koffiebranderijen wordt uitgegaan van maximaal 7 geureenheden 98-percentiel voor bestaande bebouwing. Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van het soort geur. Een bepaalde geurbelasting van b.v. koffie is minder hinderlijk dan dezelfde mate van geurbelasting van een rioolwaterzuivering. Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf. Deze geuruitstoot heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Kleinere bedrijven zoals horeca, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Deze milieubelasting moet door de afstanden gekoppeld aan de categorieën beperkt worden.

Binnen het plangebied is sprake van geurhinder door een koffiebranderij (DE-Sara Lee fabriek). De geurhindercontouren van dit bedrijf zijn bekend op verschillende hoogten. Het bedrijf zelf valt buiten het plangebied, maar de invloed van het bedrijf strekt zich uit tot in het plangebied.

In de milieuvergunning van het bedrijf is als voorschrift opgenomen dat het bedrijf niet meer dan 4,8 geureenheden (98 percentielwaarde) op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen mag veroorzaken.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde norm van de regeling voor geurhinder van koffiebranderijen.

Op grond hiervan kan aangenomen worden dat een maximale geurbelasting van 4,8 geureenheden geen onacceptabele hinder veroorzaakt.



Kaart 7: Geurcontour 4,8 ge/ m³ bij 98 percentiel (rode contour).

Mogelijk wordt de vergunning Wet milieubeheer in de toekomst aangepast en wordt het immissievoorschrift omgezet in een emissievoorschrift. De hoogte van de emissie wordt gerelateerd aan de 4,8 ge immissie zoals aangegeven in de geurhindercontouren.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn geen woningen of andere geurgevoelige bestemmingen geprojecteerd binnen de geurcontour van 4,8 geureenheden (zie kaart 7). Er zijn geen bestaande woningen binnen de geurcontour van 4,8 geureenheden aanwezig.

3.3 Externe veiligheid

Op plekken waar wordt gebouwd, kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, 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 komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit besluit schrijft voor dat beschikkingen zoals een bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan deze normen.

Het Besluit externe veiligheid beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/bestemmingen. Risicovolle bedrijven zijn bijvoorbeeld LPG stations. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin vaak grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren etc.). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn andere (meestal) gebouwde objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft Plaatsgebonden risico en Groepsrisico. Deze begrippen staan omschreven in de bijlage. Er is onderzocht of er zich in het plangebied of in de omgeving daarvan risicovolle bedrijven bevinden die van invloed zijn op de ruimtelijke ordening van het plangebied. Met risicobedrijven worden in dit verband bedoeld de bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) vallen.

Risicobedrijven binnen het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen risicobedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Net ten noorden van het plangebied (Cartesiusweg 140) bevindt zich wel zo'n bedrijf. Het betreft een tankstation waar ook LPG wordt verkocht en waarvan het invloedsgebied over het plangebied loopt. Het invloedsgebied is het gebied dat van belang is voor de bepaling van het groepsrisico; de omvang van dit gebied bestaat uit een cirkel met een straal van 150 m en het lpg vulpunt aan de Cartesiusweg 140 als middelpunt. In het plangebied bevinden zich 5 à 10 woningen (gedeeltelijk) binnen het invloedsgebied, aan de uiterste rand ervan.

Ook de maatgevende contour van het Plaatsgebonden risico van het tankstation aan de Cartesiusweg (110 m. vanaf het LPG vulpunt) valt over het plangebied. Binnen deze contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten, maar slechts een groenstrook en het spoor.

In de voorschriften behorend bij dit plan is een bepaling opgenomen dat Bevi bedrijven zijn uitgesloten van vestiging.

Route gevaarlijke stoffen

Het spoor aan de noordzijde van het plangebied van het bestemmingsplan Lombok e.o. is aangewezen als mogelijke transportroute voor gevaarlijke stoffen. De risicocontour rond de spoorlijn heeft betrekking op het vervoer van LPG langs deze route. De toegestane transportfrequentie van gevaarlijke stoffen is zo laag dat de risicocontouren binnen de grenzen van het spoortalud blijven. Dit heeft daarom geen consequenties voor de bestemming wonen in dit plangebied.

Ten behoeve van de bevoorrading van de tankstations is ontheffing verleend ten behoeve van transport van LPG over de Cartesiusweg. Dit geeft geen overschrijding van de veiligheidsnormen in dit plangebied.

Conclusie

- Binnen de groepsrisicocontour van het LPG-tankstation Cartesiusweg worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

- Het spoor aan de noordzijde van het plangebied van het bestemmingsplan Lombok e.o. is aangewezen als mogelijke transportroute voor gevaarlijke stoffen (LPG). De toegestane transportfrequentie van gevaarlijke stoffen is zo laag dat de risicocontouren binnen de grenzen van het spoortalud blijven.

3.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor het bestemmingsplan Lombok e.o. geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het betreft een actualiseringsplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Indien op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, mag deze woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of lichte bedrijvigheid. Voorwaarde voor het toepassen van deze mogelijkheid is dat er geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Er hoeft geen rapport met betrekking tot de luchtkwaliteit worden gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

3.5 Bodem

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

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

richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt.

- **Bodembeheer**

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

Bij een aanvraag om bouwvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij dient te worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie. In het gemeentelijke bodeminformatiesysteem AV Besure is onderzocht of in het gebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Conclusie

Bij planontwikkeling of planrealisatie is het noodzakelijk de bodemkwaliteit te onderzoeken om de geschiktheid voor nieuwe functies ervan te kunnen vaststellen.

3.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een initiatief mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen, moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd gaat worden. Bij grote ingrepen of een behoorlijke aantasting waarbij beschermde planten of diersoorten in het geding zijn, dient een ontheffing Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie LNV.

Wanneer bij planvorming de bestemming in een gebied verandert, moet middels een flora en fauna-inventarisatie de huidige waarde worden bekeken en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van beschermde planten en diersoorten. In dit geval verandert de bestemming niet. Voor de volledigheid van het plan zijn wel de mogelijke flora en fauna onderzocht.

Ingevolge de Flora- en faunawet dient onderzocht te worden in hoeverre beschermde flora en fauna aanwezig zijn in het gebied. In 2004 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd¹. Dit onderzoek is gebaseerd op literatuuronderzoek en een uitgebreid verkennend ecologisch veldbezoek.

¹ RBOI, Quicksan ecologie bestemmingsplan Lombok e.o., 2004.

Natuurgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied en is tevens niet gesitueerd in de nabijheid van andere natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, staats- of beschermde natuurmonumenten of beheersgebieden. Eveneens ontbreken provinciale ecologische verbindingzones in de nabijheid van het plangebied.

De groenstroken langs de spoorbaan (noordelijk deel plangebied) en langs de waterlopen (Leidsche Rijn, Oude Rijn en Merwedekanaal) worden gerekend tot (potentiële) ecologische verbindingzones in het kader van de Ecologische Infrastructuur (EIS). Dergelijke lange linten (bermen en bermsloten) zijn ideaal om verbindingzones langs te projecteren en aan te leggen. Momenteel zijn deze potentiële verbindingzones nog niet volledig gerealiseerd, zodat mogelijk is dat de zones nog niet als ecologische verbinding fungeren. Dit wordt echter wel nagestreefd.

Mogelijke effecten in (directe nabijheid van) plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is natuurlijk wel mogelijk dat bestaande bebouwing wordt aangepast, gesloopt en herbouwd. Hiervoor zal geen ontheffing nodig zijn, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zodat broedende vogels op, in of nabij de gebouwen niet worden verstoord. Het slopen van bebouwing/verbouwen van bebouwing kan aantasting en/of verstoring van vogels en zoogdieren (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) betekenen, in die gevallen dat de spouwmuren open zijn en in verbinding staan met de buitenlucht. Amfibieën zijn daar naar verwachting niet aanwezig. Grondwerkzaamheden zullen verstoring en aantasting van vogels, zoogdieren (egel, mol, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis en veldmuis) en amfibieën (kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker (alleen ter plaatse van braakliggend terrein langs Oude Rijn)) veroorzaken.

Het gaat om in Nederland algemeen voorkomende soorten waarvan in bovenstaande gevallen slechts een gering aantal individuen zal worden verstoord en/of aangetast, aangezien het om tijdelijke werkzaamheden gaat en om veelal kleinschalige ontwikkelingen in stedelijk gebied. Voor te verstoren of aan te tasten soorten is in de directe omgeving ruim voldoende alternatieve foerageer-/jachtgebied of leefgebied aanwezig. Aangenomen mag worden dat er in het kader van beheer geen sprake is van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten.

Conclusie

In redelijkheid mag worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoering van de plannen niet in de weg zal staan.

3.7 Water

Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken, waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen – waar mogelijk – moeten worden voorkomen.

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

Watersysteem

Het plangebied ligt waterhuishoudkundig gezien op hoger gelegen boezemland dat vrij afwatert richting het Merwedekanaal in het zuiden. De bodemopbouw van de wijk Lombok e.o. bestaat voornamelijk uit zand. De grondopbouw is ontstaan doordat het gebied met 1,5 meter zand is opgehoogd. Voorheen bestond de bodem voornamelijk uit klei.

Het maaiveld van de wijk ligt tussen de NAP 1 meter bij het Molenpark tot NAP 1,50 meter aan weerszijde van de Kanaalstraat. De ontwateringdiepte is in de wijk minimaal 1 meter.

Lombok e.o. wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsche Rijn, die vanuit de stadsgrachten door een grote duiker onder het Westplein water afvoert. De Leidsche Rijn komt uit in het Merwedekanaal. Een andere oude tak van de Oude Rijn langs de Billitonkade komt in het Merwedekanaal uit. Hier vandaan voert het overtollige water onder vrij verval af naar het Amsterdam-Rijnkanaal. Het streefpeil van het Amsterdam-Rijnkanaal is NAP -0,40 m. Van de andere watergangen is het streefpeil NAP +0,58 m. Binnen het plangebied is alleen de kade van het Merwedekanaal geormerkt als (secundaire) waterkering. De grotere watergangen zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, het Merwedekanaal en de Oude Rijn in het gebied zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd als Water. Kleinere watergangen en -partijen kunnen in andere bestemmingen worden ondergebracht, waarbinnen water is toegestaan.

Riolering

De wijk Lombok is hoofdzakelijk voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat al het hemelwater, huishoudelijk water en bedrijfsmatig afvalwater via dezelfde buis wordt ingezameld. Het gemengde stelsel is onderdeel van het bemalinggebied "Hagelstraat" en bemalinggebied "Thomas à Kempisweg". Het rioolwater wordt via een gemaal getransporteerd van bemalinggebied "Hagelstraat" naar bemalinggebied "Catharijne" en van bemalinggebied "Thomas à Kempisweg" naar bemalinggebied "Zuilen/Ondiep". Uiteindelijk loopt het van bemalinggebied "Catharijne" onder vrijverval naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie aan het Zandpad. Het ingezamelde regenwater dat bij een hevige bui niet geborgen kan worden, wordt via riooloverstorten geloosd op de Leidsche Rijn, het Merwedekanaal en de Oude Rijn.

Enkele straten van de wijk Lombok zijn uitgevoerd met een gescheiden stelsel.

Vanaf 1985 zijn de woonboten aangesloten op de riolering.

Op de hoek van de Abel Tasmanstraat en de Leidsekade bevindt zich een rioolgemaal. Het betreft een kleine nutsvoorziening. Kleine nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de verschillende openbare bestemmingen en zijn derhalve niet apart aangeduid op de plankaart.

Infiltratie

Doordat de laag onder het zand opgebouwd is uit klei, fluctueert de ontwateringhoogte in het gebied. Het wordt door deze omstandigheden afgeraden om een ondergrondse infiltratievoorziening aan te leggen. In het Westplein is bodemverontreiniging geconstateerd. De verontreiniging verspreidt zich richting het noordwesten. Het verwerken van regenwater door middel van infiltreren is in een gebied waar vervuiling is geconstateerd, niet mogelijk.

Vertaling beleid naar ontwikkelingen in Lombok e.o.

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van karakter. Daarnaast worden er enkele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om vervanging van bestaand stedelijk gebied.

Riolering en afkoppeling ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente streeft ernaar om zo veel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering. Renovaties en nieuwbouwprojecten bieden hiervoor de mogelijkheid. Het gebruik van duurzame en niet-uitloogbare materialen voor gebouwen en straatmeubilair voorkomt bij afkoppeling de verontreiniging van grond- en oppervlaktewater.

Bij deze ontwikkelingen gelden volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht de volgende voorwaarden:

- Huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater moet worden ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Hiervoor is een vergunning noodzakelijk conform de gemeentelijke aansluitverordening riolering. Verder gelden de regels vanuit de gemeentelijke bouwverordening.
- Inzameling en transport naar de rwzi van relatief schoon water, zoals drainage-, bronbemalings- of oppervlaktewater moet worden voorkomen. Bij lozing op het rioolstelsel is toestemming van de rioolbeheerder nodig.
- Hemelwater mag alleen afgevoerd worden naar de rwzi als zuivering noodzakelijk is en dit op de centrale zuivering het meest doelmatig is. Doel is om in bestaand stedelijk gebied de hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak op de rwzi niet te laten toenemen en op de lange termijn zoveel mogelijk te reduceren. Om dit te realiseren, is het wenselijk om nieuwe verharde oppervlakken zoals daken, niet op het gemengde stelsel aan te sluiten. Bij voorkeur wordt het water geïnfiltreerd in de bodem of via een zuiveringsvoorziening geloosd op het oppervlaktewater. Het is niet toegestaan om het water van wegverhardingen direct te lozen op het oppervlaktewater.
- De lozing van afvalwater of verontreinigd hemelwater naar de bodem of het oppervlaktewater moet voldoen aan de hieraan gestelde eisen in de Wet Bodembeheer (WBB) of Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO). Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag.
- Het ontwerp van de inzameling en transportmiddelen voor afval- en hemelwater dient te voldoen aan de eisen in het gemeentelijke Rioleringsplan en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

Ontwatering en grondwater

Bij ontwikkelingen is het wenselijk een ontwateringhoogte van minimaal 0,9 m te realiseren. Alleen bij kruipruimteloos bouwen of in de parken is een ontwateringhoogte van minimaal 0,5 m acceptabel. Streven is het freatische grondwater dit niveau niet vaker dan vijf dagen per jaar te laten overschrijden. Doelstelling is de natuurlijke grondwaterstand niet kunstmatig en structureel te verlagen. Voor het realiseren van de gewenste ontwateringhoogte heeft het ophogen van het maaiveld of het realiseren van extra open water de voorkeur boven het aanleggen van drainage. Voor bestaande grondwateroverlast-situaties zal met alle betrokken partijen naar een oplossing worden gezocht.

Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente – waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies ‘toetst’ het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd. Dit betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

Deze waterparagraaf is in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden tot stand gekomen, op basis van het advies van 17 december 2004. Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocaties zal eveneens overleg gezocht worden met het Hoogheemraadschap.

Conclusie

- De grotere watergangen (zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, het Merwedekanaal en de Oude Rijn) in het gebied zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd als Water. Kleinere watergangen en -partijen kunnen in andere bestemmingen worden ondergebracht, waarbinnen water is toegestaan.
- Kleine nutsvoorzieningen, zoals het rioolgemaal op de hoek van de Abel Tasmanstraat en de Leidsekade zijn toegestaan binnen de verschillende openbare bestemmingen en zijn derhalve niet apart aangeduid op de plankaart.
- Bij ontwikkelingen is het wenselijk minimaal een ontwateringhoogte van 0,9 m te realiseren.

3.8 Archeologie

Sinds februari 2007 is het Verdrag van Malta van kracht, waarin bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt vastgelegd. Ter uitvloeisel van deze wetgeving wordt in het kader van ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gemeente Utrecht hanteert een kaart met Archeologische Aandachtsgebieden, die 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 en sluit dan ook nauw aan bij het provinciaal beleid. De gemeente Utrecht maakt onderscheid tussen beschermde archeologische monumenten, gebieden van hoge

archeologische waarde, gebieden met hoge of lage archeologische verwachting en gebieden zonder archeologische waarde.

Het gehele gebied van Lombok, Nieuw Engeland en langs de Leidsche Rijn is op de waardekaart aangegeven als archeologisch waardevol gebied, maar met een onderscheid tussen gebieden met een hoge archeologische verwachting en gebieden met een lage archeologische verwachting.

De reden is dat een groot deel van het gebied deel uitmaakt van de stroomrug van de oude Rijnloop (die hier tot de vroege Middeleeuwen gelopen heeft) en dus vanoudsher al bewoning kende. Het is mogelijk het gebied waar de Romeinse Limes heeft gelopen en het kent oude buitenplaatsen en bedrijvigheid langs de latere Vleutensewetering en Leidsche Rijn.

In onderhavig gebied gaat het om de volgende zaken:

- de Leidsche Rijn als oud bebouwingslint;
- de Vleutensewetering (nu Vleutenseweg) als oude vaarroute en voorloper van de Leidsche Rijn;
- de middeleeuwse restgeul van de Oude Rijn (zie waardenkaart).

Voor de Leidsche Rijn en de restgeul van de Oude Rijnloop wordt gerekend met een strook van 70 meter aan weerszijden (vanuit het hart van de rivier).

Voor de wegen (Vleutenseweg en Damstraat) wordt gerekend met de weg en de aanliggende bebouwing aan weerszijden.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een aanlegvergunning bij werkzaamheden met een grootte van tenminste 100 m², of met een lengte van tenminste 50 m en een diepte van 1,50 m of meer.

De rest van het gebied Lombok/ Transvaal valt onder de categorie gebied met lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt geen beperking ten aanzien van ontwikkelingen, maar wel een inventarisatie- en onderzoeksplicht.

Conclusie

In het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig. Voor de gedeelten van het plangebied waar de archeologische verwachting hoog is geldt een aanlegvergunning. Voor de overige delen geldt een onderzoeksplicht.

3.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen hoofdkabels en -leidingen.

4 Planbeschrijving

De planbeschrijving is de basis voor het bestemmingsplan; hierin worden de uitgangspunten voor het beleid uitgewerkt. Het hoofdstuk is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten die voortkomen uit het gemeentelijke beleid zoals besproken in hoofdstuk 1, maar ook uit de conclusies die zijn getrokken in hoofdstuk 2 en 3 over de gebiedsanalyse en de verplichte onderzoeken.

4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke structuur van Lombok e.o. (bebouwing, straten, water, groen) heeft een hoge kwaliteit en is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Omdat de wijk behoorlijk compact is met een hoge woningdichtheid, wordt het toevoegen van bebouwing, zoals het vergroten van bestaande gebouwen slechts beperkt toegestaan.

Om tegemoet te komen in de voorzienbare en toelaatbare kleinschalige uitbreidingen, zijn er binnen het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen die dit in beperkte mate toestaan. Gelet op de compactheid van de wijk is echter terughoudend omgegaan met geven van uitbreidingsmogelijkheden.

Verhoging woningen

Gekozen is voor een hoofdregel die in eerste instantie bepaalt dat de bebouwing moet blijven zoals die is. Wel zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om het aantal bouwlagen te wijzigen of om de afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen. De afdekking van een hoofdgebouw kan bestaan uit een kap of uit een bijzondere bouwlaag. De afdekking van een hoofdgebouw dient altijd terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. Hieronder is in een schema aangegeven welke vrijstellingsmogelijkheden voor welke gevallen in het plan zijn opgenomen.

Vrijstelling	Bestaand aantal bouwlagen	Aantal bouwlagen na vrijstelling
Extra bouwlaag met afdekking	1 of 2 bouwlagen	Totaal max. 3 bouwlagen met afdekking
Wijzigen bestaande afdekking of realiseren afdekking op bestaande bouwlaag	1, 2 of 3 bouwlagen	Totaal max. 3 bouwlagen met afdekking

De vrijstellingsmogelijkheid is geen regel of recht: er wordt terughoudend mee omgegaan. Aspecten als straatbreedte en -beeld, diepte van de binnengebieden in (half)gesloten bouwblokken, ruimtelijke en functionele structuur, maar bijvoorbeeld ook daglichttoetreding bij belendende panden spelen een rol bij het al dan niet verlenen van de vrijstelling. Een kap mag aan de voorzijde geen dakhelling hebben van meer dan 600. Vrijstelling voor het bouwen van een extra bouwlaag kan niet worden

verleend als het pand al uit 3 bouwlagen of meer bestaat. In bijzondere gevallen is het mogelijk de via een vrijstelling toegestane extra bouwlaag nog af te dekken met een kap of bijzondere bouwlaag. Van een bijzonder geval is sprake indien in de straat al meer panden van 3 lagen met een kap/bijzondere bouwlaag aanwezig zijn. De vrijstelling voor het bouwen van een kap of bijzondere bouwlaag kan niet worden verleend als het pand al hoger is dan 4 bouwlagen.

Binnenterreinen

In Lombok bevinden zich binnenterreinen tussen de woonbebouwing. Deze binnenterreinen werden voorheen gebruikt door bedrijven. Vaak staat op deze binnenterreinen nog een gebouw of een loods, waar de activiteiten plaatsvonden. In de loop van de tijd zijn veel bedrijven gestopt. Deze bedrijven zijn onder andere gestopt, omdat ze hinder opleverden voor de woonomgeving. De vraag is nu op welke manier de binnenterreinen en de hierop aanwezige bebouwing mogen worden gebruikt.

De voorkeur gaat uit naar hergebruik voor lichte bedrijvigheid. Ten eerste sluit dit aan bij de historische situatie. Verder is het beleid er op gericht om bedrijven in de woonomgeving toe te staan. Dit houdt de woonomgeving levendig en zorgt voor werkgelegenheid. Wel is het van belang dat de bedrijven geen onevenredige hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Vandaar dat alleen lichte bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 is toegestaan. De binnenterreinen waarvan bekend is dat er een bedrijf zit, hebben een bedrijfsbestemming gekregen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. Voor de overige binnenterreinen geldt dat deze zijn bestemd als wonen, zonder bouwvlak. Voor deze binnenterreinen zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het kader van dit bestemmingsplan.

Alhoewel een woonfunctie voor de hand lijkt te liggen tussen de bestaande woningen, heeft dit niet de voorkeur. Het gaat in veel gevallen om vrij forse binnenterreinen, waardoor het toevoegen van woningen kan leiden tot een te intensief gebruik van het binnenterrein in relatie tot omliggende woningen. Daarnaast heeft het stedenbouwkundig de voorkeur om woningen aan de openbare weg te situeren.

Cultuurhistorie en archeologie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in gedeeltes van het plangebied een hoge archeologische waarde aanwezig is. Deze waarde verdient extra aandacht in het bestemmingsplan, zodat het enige bescherming krijgt. De aanvullende regels die hierop betrekking hebben staan uitgewerkt in paragraaf 3.8.

Naast de waardevolle ondergrond zijn er ook veel cultuurhistorische monumenten aanwezig die zijn gecategoriseerd in gemeentelijk- en rijksmonumenten. Door deze status krijgen ze vanuit de Monumentenwet bescherming. Deze panden zijn aangegeven op de bestemmingsplankaart.

4.2 Functionele uitgangspunten

Wonen

Het wonen staat centraal in Lombok e.o. Het bestemmingsplan legt de bestaande woningen vast. Het huidige aantal woningen blijft gelijk. Ook voor de woonboten geldt dat de bestaande situatie is vastgelegd.

In de komende jaren zullen nog enkele grotere investeringen in het corporatiebezit plaatsvinden in het kader van de herstructureringsopgave Utrecht Vernieuwt. Daarnaast vindt de afronding plaats van de in gang gezette ontwikkeling rondom het Groenewegterrein (zie paragraaf 4.3). Bij herstructurering van de woningvoorraad zal bijzondere aandacht worden besteed aan de starters op de woningmarkt, ouderen en doorstroming. Binnen dit bestemmingsplan zal het altijd gaan om vervanging van bestaande woningen, want dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor verbetering van de particuliere woningvoorraad zijn vanuit de overheid geen omvangrijke investeringsmogelijkheden meer aanwezig. Nieuwe instrumenten zullen worden ontwikkeld om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad ook in de toekomst in stand te houden.

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen de woning mag een gedeelte van de woning of woonboot door de bewoner gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Het vloeroppervlak van de woning dat voor dit doel gebruikt wordt, mag niet meer bedragen dan een derde van het vloeroppervlak van de bestaande woning tot een maximum van 40 m². Onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf vallen vrije beroepen, kantoren en lichte bedrijvigheid, bijvoorbeeld een fysiotherapeut, een administratiekantoor of een kleermaker. Detailhandel, horeca, afhaalzaken en beluizen vallen niet onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Detailhandel

Detailhandelsclusters

In de detailhandelsnota is het gebied Kanaalstraat/Damstraat aangewezen als detailhandelscluster samen met het Groenewegterrein. De detailhandel wordt geconcentreerd om een bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelvoorziening te behouden. Het detailhandelscluster Kanaalstraat/Damstraat heeft een wijkoverstijgende functie. Dit cluster mag worden uitgebreid met detailhandel. Ter hoogte van het detailhandelscluster aan de Kanaalstraat is in het bestemmingsplan Lombok e.o. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om op de begane grond de woonbestemming eventueel te wijzigen in detailhandel. Het te ontwikkelen Groenewegterrein moet een detailhandelscluster worden, dat gericht is op het dagelijkse segment.

Verspreid liggende detailhandel

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de verspreid liggende detailhandelsbedrijven. Nieuwe vestiging van detailhandel buiten de clusters is echter niet toegestaan.

Funcziemenging

Bestaande funcziemenging

Lombok e.o. is een levendige wijk die zich kenmerkt door de goede menging van de woon- en niet-woonfuncties. Deze menging dient te worden behouden en versterkt. In het bestemmingsplan Lombok is een bestemming Gemengde Doeleinden (GD-bestemming) opgenomen voor panden, waarbij op de begane grond een niet-woonfunctie aanwezig is en waar op de verdieping wordt gewoond. Bij een niet-woonfunctie kan worden gedacht aan functies, zoals een winkel, een bedrijf of kantoor.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aan de hand van de volgende uitgangspunten bepaald of sprake is van een niet-woonfunctie:

1. Om een niet-woonfunctie toe te kennen (GD-bestemming), geldt als belangrijkste criterium dat een pand de daarbij behorende fysieke kenmerken dient te bezitten. Hierbij kan worden gedacht aan kenmerken als etalageruiten en garagedeuren. Een "gewoon" woonhuis is daarom altijd als zodanig bestemd.
2. Het betreffende pand wordt vervolgens naar het huidige gebruik bestemd. Dat wil zeggen, dat als een pand geen duidelijk herkenbare niet-woonfunctie heeft, er vervolgens een woonbestemming aan is toegekend. Eventuele bedrijfsfuncties kunnen in dat geval worden uitgeoefend volgens de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor "aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven". Wanneer een pand een duidelijke niet-woonfunctie heeft, is daaraan de betreffende bestemming gegeven.
3. Indien de niet-woonfunctie in het verleden heeft plaatsgevonden, blijft in principe het onder 2. geformuleerde uitgangspunt van kracht. De bestemming dient Woondoeleinden te zijn. Uitzondering op deze regel kan een pand zijn, dat ten tijde van de inventarisatie leegstond en dat voldoet aan het criterium onder 1.
4. Indien het een pand betreft, waarvan de eigenaar heeft aangegeven de begane grond te willen gaan gebruiken voor een niet-woonfunctie, is gekeken of naar het oordeel van de gemeente geen bezwaar bestaat tegen het uitoefenen van de functie. Om dit te kunnen beoordelen, is in het bestemmingsplan beleid geformuleerd met betrekking tot niet-woonfuncties (versterken funcziemenging, zie volgende paragraaf). Indien de nadere beoordeling uitwijst dat er inderdaad sprake is van een wenselijke niet-woonfunctie, is de GD-bestemming toegekend.

Versterken funcziemenging kwalitatief

Bij het versterken van funcziemenging wordt verstaan dat bestaande woonfuncties op de begane grond worden gewijzigd in een niet-woonfunctie. In Lombok zijn 3 gebieden te onderscheiden waar verschillende soorten van funcziemenging zijn toegestaan:

Gebieden	straten	gewenste functies	Bestemming
Winkelconcentratiegebied	Kanaalstraat	Detailhandel en publieksgerichte dienstverlening	Gemengde Doeleinden 1
Aanloopgebieden winkelconcentratiegebied	Laan van Nieuw Guinea en een gedeelte van de	Publieksgerichte dienstverlening en	Gemengde Doeleinden 2

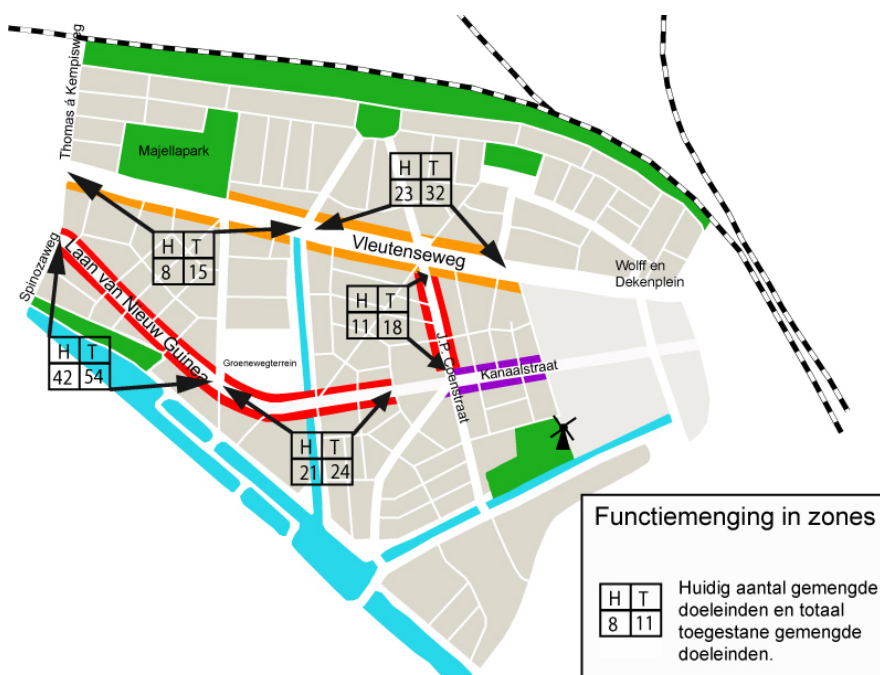
	J.P. Coenstraat	overige functies	
Overige (woon)gebieden	Overige gebieden	Overige functies, bestaande uit zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, lichte bedrijvigheid.	Gemengde Doeleinden 3

Bij het versterken van functiemenging binnen Lombok is alleen wijziging naar de gewenste functies mogelijk. Functiemenging is niet ongebreideld toegestaan, daarom is het plangebied onderverdeeld in verschillende zones, waar in meer of in mindere mate functiemenging is toegestaan.

Versterken functiemenging in functiemengingszones

Om aan te geven in hoeverre het aantal niet-woonfuncties mag toenemen is onderscheid gemaakt tussen gebieden langs de ontsluitingswegen en woonbuurten. Stedelijke ontsluitingswegen hebben van oudsher al een gemengd karakter. De stedelijke ontsluitingswegen zijn aangegeven als functiemengingszone, zoals aangegeven in figuur 6. In deze functiemengingszones mag het bestaande percentage niet-woonfuncties met 10% toenemen in de komende bestemmingsplanperiode. Het gaat dan om in een woonbuurt toelaatbare niet-woonfuncties, niet zijnde detailhandel.

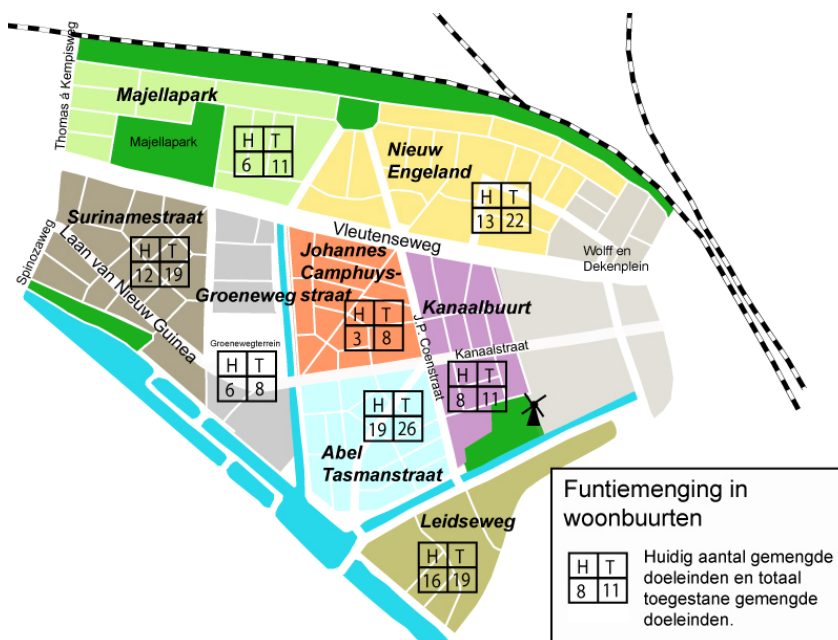
Uitzondering voor wat betreft het toestaan van detailhandel, vormt het meest oostelijke deel van de Kanaalstraat (paars aangegeven op het bijgevoegde kaartje). Dit deel is aangemerkt als detailhandelscluster en hier wordt overal detailhandel toegelaten. Met deze relatief beperkte toename van niet-woonfuncties wordt ruimte gegeven aan de dynamiek van deze delen van Lombok en worden aanloop- en winkelgebieden versterkt.



Kaart 8 functiemenging in zones

Versterken functiemenging in woonbuurten

Ook binnen de woonbuurten is er in beperkte mate ruimte voor het vestigen van nieuwe niet-woonfuncties binnen de woonhuizen op de begane grond. Dit is geregeld via wijzigingsbevoegdheid van wonen naar gemengde doeleinden. Uitgangspunt is dat de woonfunctie niet onder druk komt te staan. Hierbij is het huidige percentage panden met een niet-woonfunctie binnen het plangebied van 2,7% verhoogd tot 4%. De extra functies die door deze toename zijn toegestaan, zijn over de buurten verdeeld, afhankelijk van het totaal aantal panden, zodat iedereen evenveel mogelijkheden heeft om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. In het bijgevoegde kaartje is de wijkverdeling met de totaal extra toegestane functies weergegeven. Voor mensen met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is dit een mogelijkheid uit te breiden zonder gelijk te moeten verhuizen of hoge kosten te moeten maken.



Kaart 9: Functiemenging in woonbuurten

In de omgeving van het Wolff en Dekenplein staat de woonkwaliteit onder druk, omdat de openbare orde en veiligheid niet geheel kan worden gegarandeerd.

Vanuit de inspraak en het wijkbureau blijkt dat er veel overlast is op en rondom het plein. Dit is dan ook de reden dat het plein en zijn omgeving buiten de functiemengingsregeling vallen.

Groen

De groenzones met ecologische waarden (langs het spoor, het Merwedekanaal, de Oude Rijn en de Leidsche Rijn) worden in het plan als Groen bestemd, maar krijgen de toevoeging 'ev'. Binnen deze bestemming zijn in vergelijking met de 'normale' groenbestemming minder bouwmogelijkheden opgenomen.

De grotere structurele groengebieden krijgen een groenbestemming. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn kleine speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. De meer omvangrijke speelvoorzieningen zijn op de bestemmingsplankaart apart aangegeven met de toevoeging 's'. Binnen de gebieden met deze aanduiding zijn hogere bouwwerken toegestaan.

Bedrijven en kantoren

Voor lichte bedrijvigheid en kantoren geldt dat deze functies gemengd kunnen worden in de woonomgeving. Deze bedrijven en kantoren hebben de bestemming Gemengde Doeleinden gekregen.

Belhuizen

Binnen het bestemmingsplan worden huidige belhuizen gerespecteerd, maar nieuwe vestigingen worden niet toegestaan. Op de plankaart worden de bestaande, legale belhuizen aangeduid met een 'b' binnen de bestemming Gemengde Doeleinden. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen, indien het bestaande belhuis definitief is beëindigd of tenminste 12 maanden leeg heeft gestaan.

Afhaalzaken

Nieuwe afhaalzaken worden in het plangebied niet toegestaan. Huidige zaken worden gerespecteerd en op de plankaart aangeduid met een 'a' binnen de Gemengde Doeleinden bestemming. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen, indien de bestaande afhaalzaak definitief is beëindigd of ten minste 12 maanden leeg heeft gestaan.

Horeca

In het plan zijn twee nieuwe horecagelegenheden opgenomen, namelijk Villa Jaffa en het oude postkantoor aan de J.P. Coenstraat. Hiervoor is vooruitlopend op dit plan vrijstelling verleend. Verder worden er geen nieuwe horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. De aanwezige horeca wordt gerespecteerd en is op de plankaart aangeduid als Gemengde Doeleinden 1, 2 of 3 met een toevoeging 'h'.

Verkeer en parkeren

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen wegen met een "stroomfunctie", de wegen die nodig zijn voor de afwikkeling van het verkeer en de wegen die naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie hebben. Het eerste type wegen heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen. Het tweede type heeft de bestemming "Verkeer en Verblijf". Binnen deze bestemmingen wordt ook parkeren, fietspaden en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Bij de nieuwe ontwikkelingen in het gebied geldt als uitgangspunt dat parkeren – indien mogelijk – dient te worden opgelost op eigen terrein, bij voorkeur in een gebouwde voorziening.

Waterbeheer

Uitgangspunt is duurzaam stedelijk waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Dit houdt in: schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden; infiltreren; afkoppelen; daar waar mogelijk

aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging. In het bestemmingsplan Lombok e.o. ligt de nadruk op beheer. De enkele ontwikkelingen die binnen het plan mogelijk worden gemaakt zullen moeten voldoen aan deze uitgangspunten. De uitgangspunten staan opgenomen paragraaf 3.7.

4.3 Nieuwe ontwikkelingen in de wijk Lombok e.o.

In het plangebied Lombok en omgeving speelt een aantal vernieuwingsprojecten. In beginsel worden dergelijke projecten alleen planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan als deze voldoende concreet zijn. In de volgende paragraaf worden de grote projecten besproken waarvoor vrijstelling is verleend. De kleinere vrijstellingsprojecten worden niet behandeld. Per project zal worden aangegeven in hoeverre de ontwikkeling is meegenomen in het bestemmingsplan Lombok e.o.

Groenewegterrein-Midden

Aan de Groeneweg ter hoogte van nummer 52 ligt een discountwinkelcentrum dat gehuisvest is in oude fabrieks- annex opslagruimten. De eigenaar van het terrein heeft een globaal plan ontwikkeld dat nieuw te bouwen winkels, woningen en parkeervoorzieningen omvat. Op het terrein stond ook een benzinestation (inmiddels gesloten). De totale oppervlakte van het terrein bedraagt circa 15.000 m².

Het gebied zal een intensivering van stedelijk grondgebruik te zien geven.

Er zal ruimte moeten worden geschapen voor circa 6.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel en commerciële ruimte. Daarvan is een groot gedeelte bestemd voor supermarkten en een ander gedeelte is voor winkeliers die vanaf de Laan van Nieuw Guinea naar het gebied willen verhuizen. Daarnaast zal ruimte worden gecreëerd voor dienstverlening en commerciële ruimten.

Verder zullen in het gebied 100 tot 130 woningen worden gerealiseerd. De woningen zullen in oppervlakte variëren van circa 60 m² tot ruim 130 m².

Circa 30 woningen worden in het duurdere segment gebouwd en circa 100 woningen in het goedkopere segment. De woningen zullen o.a. worden gebouwd boven de commerciële voorzieningen.

In het stedenbouwkundige ontwerp wordt openheid nagestreefd. Dit wordt bereikt door een onderbreking in de bebouwing aan te houden aan de zijde van de Groeneweg en de Oude Rijn. Ook wordt over de as tussen de Groeneweg en de Oude Rijn openheid nagestreefd. Langs de Oude Rijn wordt mogelijk een strook ingericht als wandel- en fietsgebied. Op deze wijze wordt aangesloten bij het Jaffagebied en het Groenewegterrein-Zuid.

Voor stedelijke gebieden als de wijk Lombok zijn herstructurering en verdichting van groot belang. Aan dit streven wordt tegemoet gekomen door de woningbouw ter plaatse. Zaken als functiemenging, differentiatie van woonmilieus en een evenwichtige wijkopbouw worden bevorderd door dit project. Om de detailhandel te versterken wordt herontwikkeling wenselijk geacht. Door deze herontwikkeling komt

een grotere clustering van detailhandel tot stand. Op ruime schaal wordt gebouwd parkeren gerealiseerd.

Het herontwikkelingsplan heeft ter inzage gelegen, maar stuitte op bezwaren van omwonenden. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden. Er wordt opnieuw bekeken op welke wijze de ontwikkelingen op het Groeneweg-Middenterrein vorm zullen krijgen. In de nieuwe plannen lijkt het benzinestation definitief te verdwijnen, maar het is niet uitgesloten dat het benzinestation wordt herbouwd. De nieuwe plannen zijn echter nog onvoldoende uitgewerkt om op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt. Mocht het college besluiten aan het initiatief te willen meewerken, dan dient er een afzonderlijke procedure te worden gevolgd.

Groenewegterrein-Zuid

Het gebied in het zuidpunt van het Groenewegterrein wordt benut voor woningbouw. Het noordelijke gedeelte (fase 1) is al gerealiseerd.

Fase 2 is in aanbouw. In de 2e fase worden 81 woningen gebouwd, waarvan 43 appartementen, 32 bajonetwoningen (woningen van anderhalve laag, boven elkaar geplaatst met ieder een voordeur aan de straat) en 6 eengezinswoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit drie bouwlagen (exclusief halfondergrondse parkeervoorziening). Het appartementenblok aan de Keulsekade heeft een terugliggende vierde bouwlaag. Het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen met een half ondergrondse parkeervoorziening en een terugliggende vijfde bouwlaag.

De rooilijnen van de nieuwbouw liggen in het verlengde van de woningen aan de Keulsekade en de Oude Rijn. Langs de Oude Rijn wordt een langzaamverkeersroute gerealiseerd die aansluit op de (reeds gerealiseerde) route bij Groeneweg-Noord en de nog te realiseren route bij Groeneweg-Midden. De langzaam verkeersroute heeft een breedte van 12 meter (tussen oever en rooilijn nieuwbouw). Om de beëindiging van deze langzaamverkeersroute te markeren, is ervoor gekozen om het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw enkele meters buiten de (denkbeeldige) rooilijn te situeren. Een minimale breedte van 8 meter is hier echter uitgangspunt.

Langs het Merwedekanaal wordt een openbare zone van circa 18 meter breed aangehouden. Naast het groen langs het kanaal komt in deze zone de ontsluiting voor het autoverkeer. In het profiel is langsparkeren toegestaan, uitsluitend aan de zijde van de bebouwing (oostzijde). Tussen de drive-in woningen en de eengezinswoningen wordt een hofje gerealiseerd met een oppervlakte van circa 1.450 m².

Iedere woning krijgt een parkeerplaats in een halfondergrondse parkeervoorziening. Vanaf de Keulsekade kan het autoverkeer het hofje en de inrit van de half ondergrondse parkeergarage bereiken. De route langs de Oude Rijn blijft autovrij en is alleen bij calamiteiten toegankelijk. Voor bezoekers zullen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.

Conclusie

In het bestemmingsplan is de inmiddels gerealiseerde bebouwing opgenomen en fase 2 is planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

De Munt

In het gebouw van de Rijksmunt aan de Leidseweg wordt naast de huidige functie het Nationale Geld- en Bankmuseum gerealiseerd. De collecties van De Nederlandse Bank (Amsterdam), het Koninklijk Penningkabinet (Leiden) en het Nederlands Muntmuseum (Utrecht) krijgen een plek in het Muntgebouw, waar ook het bedrijf de Koninklijke Nederlandse Munt gevestigd blijft. Het resultaat van deze samenvoegingen is een museum, waar de bezoekers het proces van de muntslag kunnen bekijken. De komst van het museum versterkt de toeristische voorzieningenstructuur van de stad.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Bakhuizen van den Brinkstraat

Op deze locatie stonden woningen uit de jaren dertig die gesloopt zijn. Ze worden vervangen door 48 nieuwe woningen, bestaande uit 20 benedenwoningen, 4 appartementen en 24 bovenwoningen. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen en de DUO opgave is er voor gekozen om op deze plek betaalbare nieuwe woningen terug te bouwen in de vorm van beneden- en bovenwoningen en appartementen. In stedelijk gebieden, zoals Lombok e.o. zijn herstructurering en verdichting van groot belang. De bouw van betaalbare nieuwe woningen bevordert de differentiatie van woonmilieus en een evenwichtige wijkopbouw.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

M.P.Lindostraat ROC locatie

Het oude schoolgebouw aan de M.P. Lindostraat heeft nu de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Een ontwikkelaar heeft een aanvraag ingediend om op deze locatie 37 woningen te realiseren. De benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch (nog) niet mogelijk gemaakt. Mocht het college besluiten aan het initiatief te willen meewerken, dan wordt het project mogelijk tijdens de vaststellingsprocedure opgenomen in het bestemmingsplan of er wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

Van Riebeeckstraat 40

De bestaande Parkschool wil het aantal leslokalen en de entree uitbreiden richting het Molenpark. De bouwvergunning is inmiddels verleend.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Frederik Van Eedenstraat 1

Een principe bouwaanvraag is ontvangen voor de uitbreiding van het gebouw van het kerkgenootschap Lectorium Rosicrucianum.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het bebouwingspercentage uit het oude bestemmingsplan is overgenomen. Hierbinnen passen de nieuwe bouwplannen van het genootschap.

Complex 507

Complex 507 omvat ruim 350 woningen en 11 bedrijfspanden van de woningcorporatie Bo-Ex. Het complex dat gebouwd is in 1926, is globaal gelegen aan twaalf straten tussen de Vleutenseweg, de JP Coenstraat, de Van Riebeeckstraat en de Lombokstraat.

Al enkele jaren geeft Bo-Ex aan hier iets aan te willen doen. Onder andere in juni 2005 en oktober 2006 zijn plannen gepresenteerd voor deels renovatie en deels vervanging voor nieuwbouw van de woningen. De bewoners hebben een voorkeur voor een gehele renovatie.

Vooralsnog liggen de plannen stil. Om die reden is ervoor gekozen de sloop- en nieuwbouwplannen planologisch-juridisch niet mogelijk te maken in het bestemmingsplan Lombok e.o. (renovatie van woningen is wel mogelijk binnen het bestemmingsplan, omdat dit verder geen ruimtelijke effecten op de omgeving heeft in de zin van vergroting of wijziging van de bestaande woningen).

Wanneer er voldoende draagvlak bestaat voor de sloop-/nieuwbouwplannen, zal de gemeente hieraan in principe medewerking verlenen middels het voeren van een vrijstellingsprocedure of het in procedure brengen van een herziening van dit bestemmingsplan Lombok e.o.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt. Mocht het college besluiten aan het initiatief te willen meewerken, dan dient er een afzonderlijke procedure te worden gevolgd.

Vleutenseweg 420- 422

Voor de percelen aan de Vleutenseweg 20-22 zijn plannen in voorbereiding voor het realiseren van een combinatie van maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf met wonen. Deze

plannen zijn echter nog niet voldoende uitgekristalliseerd om op te nemen in het juridische deel van het bestemmingsplan.

Conclusie

In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt. Mocht het college besluiten aan het initiatief te willen meewerken, dan dient er een afzonderlijke procedure te worden gevolgd

5 Juridische plantoelichting

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

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan Lombok e.o. kenmerkt zich door een gedetailleerde beheerregeling voor de in het gebied aanwezige functies en bebouwing, zowel op de plankaart als in de voorschriften. Het bestemmingsplan maakt deel uit van de actualiseringreeks van de gemeente. Hoewel het accent van het plan ligt op beheer, worden er wel enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zo biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid bestaande woningen in beperkte mate te vergroten. Ook wordt het gemeentelijke beleid, zoals het detailhandels- en horecabeleid en het streven naar functiemenging concreet gemaakt. Verder is alleen in die gevallen, waarin al voldoende zicht bestaat op een nadere ontwikkeling of waarin uitvoering van gemeentelijk beleid gewenst is, een regeling opgenomen in het plan. Daarop wordt ingegaan in paragraaf 4.3 (nieuwe ontwikkelingen in de wijk Lombok e.o.). Er is sprake van een gedetailleerd bestemmingsplan dat een directe toetsingsgrond voor een aanvraag voor bouwvergunning biedt.

In het kader van de standaardisering van de bestemmingsplannen is de Utrechtse Leest opgesteld. Daarin zijn de 'standaardvoorschriften' voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht opgenomen. Deze voorschriften zijn gegroepeerd in vijf hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Algemene bouwvoorschriften;
- Bestemmingsbepalingen;
- Algemene bepalingen;
- Overgangs- en slotbepalingen.

In hoofdstuk 1, de inleidende bepalingen, zijn de omschrijvingen van een aantal in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen. Het tweede hoofdstuk bevat algemene bouwvoorschriften, de anti-dubbeltelbepaling, de wijze van meten en hoogte aanduidingen.

Het derde hoofdstuk, de bestemmingsbepalingen, bevat de belangrijkste onderdelen van de voorschriften. In dit hoofdstuk worden de uiteindelijke bestemmingsregelingen van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing gegeven. De opzet van de bestemmingsartikelen is steeds gelijk:

- doeleindenomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte doeleinden);
- bouwvoorschriften;
- bij woonbestemmingen een regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;

- in een aantal gevallen vrijstellingsbepalingen (t.a.v. de bouwvoorschriften en de gebruiksbeperkingen);
- in een aantal gevallen wijzigingsbepalingen;
- en tenslotte, waar nodig: een bijzonder gebruiksvoorschrift;
- in incidentele gevallen is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische waarden.

Het vierde hoofdstuk behelst enkele algemene bepalingen, zoals de afstemming met de bouwverordening, algemene vrijstellingsbepalingen, algemene procedurebepalingen en algemene gebruiksbeperkingen.

Hoofdstuk 5 bevat de overgangsbepalingen, de strafbepaling en de citeertitel.

Als bijlagen bij de voorschriften zijn de “Lijst van bedrijfsactiviteiten”, de “Lijst van horeca-inrichtingen” opgenomen en de bijlagekaart “Archeologisch waardevol gebied” en de kaarten “Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden 1, 2 en 3”.

5.2 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

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

Bij het begrip *belhuis* is een zodanige omschrijving gekozen, dat daaronder ook internetcafés vallen.

Zaalverhuur dient beperkt te blijven tot de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring.

5.3 Systematiek van de bestemming Woondoeleinden

In het bestemmingsplan is de woonfunctie de overwegende functie. Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is dan ook de bestemmingsregeling van de woonbebouwing. Allereerst is van belang dat in de bestemmingsregeling onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. In de begripsbepalingen van artikel 1 wordt het onderscheid tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw gedefinieerd. Een hoofdgebouw is in het algemeen de woning in één, twee of meer bouwlagen (al dan niet voorzien van een kap), een gebouw met meerdere woningen zoals een appartementencomplex en dergelijke. Een aanbouw en een bijgebouw zijn visueel en functioneel ondergeschikt aan een hoofdgebouw.

De basis voor de regeling van de woonfunctie is de regeling die uit één bestemming bestaat: 'Woondoeleinden', waarbinnen ook de daarbij behorende tuinen zijn geregeld. Hier is tevens bepaald in welke mate aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. In deze bestemming is ook onder bepaalde voorwaarden de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan.

Hoofdgebouwen

Met betrekking tot de hoofdgebouwen op de gronden met de bestemming Woondoeleinden geldt dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft over de daarbij in acht te nemen (verticale en horizontale) maten. De bouwgrenzen op de plankaart geven de horizontale begrenzing aan van de hoofdgebouwen. De hoogte van de woonbebouwing is aangegeven door het aantal bouwlagen. Daarmee wordt in het kader van de afstemming tussen de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikerswensen voor het gehele gebied eenheid gecreëerd tot een bepaalde maximale hoogte (maximaal aantal bouwlagen).

Bij het bepalen van het maximale aantal bouwlagen is gekeken naar het huidige aantal lagen van de woningen en de omliggende bebouwing. Daarbij is rekening gehouden met de breedte van de wegen en de hoogten van omliggende woningen, zodat de daglichttoetreding gegarandeerd blijft.

De voorschriften bevatten regels om onder bepaalde voorwaarden – via een vrijstelling – een kap en/of een bijzondere bouwlaag aan de woningen toe te voegen.

In het plangebied komt een verscheidenheid aan dakvormen voor. Voorbeelden hiervan zijn kappen, terugliggende bouwlagen en bouwlagen die aan één zijde een dakhelling hebben. Om de flexibiliteit met betrekking tot dakvormen te kunnen regelen, is de bijzondere bouwlaag geïntroduceerd. Een bijzondere bouwlaag is een bouwlaag met in ieder geval aan één zijde een dakhelling of een bouwlaag die ten opzichte van de voorgevel terugligt. In de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen is aangegeven, dat de dakhelling bij kappen en bijzondere bouwlagen ten hoogste 60° mag bedragen. Bij een terugliggende bouwlaag betekent dit, dat de denkbeeldige lijn tussen voorgevel en de terugliggende laag een dakhelling van maximaal 60° mag hebben.

De wijken die in het plangebied Lombok e.o. zijn begrepen, kennen een grote diversiteit in bouwhoogten en woningtypen.

Deze diversiteit is in de loop der jaren gegroeid en is kenmerkend voor deze wijken. Het is niet wenselijk om deze ontwikkelingen door middel van het bestemmingsplan tot stilstand te brengen. Van belang is echter vast te stellen dat er sprake is van een zeer hoge woningdichtheid en compacte wijken.

Onder de vigerende bestemmingsplannen bleek het moeilijk een balans te vinden tussen uitbreidingsmogelijkheden en behoud van de typerende kenmerken van de wijk (met name de gebieden waar de zogenaamde Voorschriften voor de Bebouwde Kom uit 1958 nog gelden). Dit heeft in enkele gevallen geleid tot ongewenste situaties. Om die reden is ervoor gekozen in het nieuwe bestemmingsplan striktere, maar eenduidige regels op te nemen voor eventuele mogelijkheden tot vergroting van de woningen en andere gebouwen. De regels worden nodig geacht om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van de wijk gegarandeerd blijft en om een zekere dynamiek in de wijk te

behouden. Aspecten als straatbreedte en –beeld, diepte van de binnengebieden in (half)gesloten bouwblokken, ruimtelijke en functionele structuur, maar bijvoorbeeld ook daglichttoetreding bij belendende panden spelen hierbij een rol. Die striktere regels zijn op verschillende manieren in het plan opgenomen.

Hoofdregel

Om de kwaliteiten van de bestaande bebouwing te waarborgen, is in de eerste plaats op de plankaart aangegeven wat de maximale hoogte van een gebouw mag zijn. De maximale hoogte is aangegeven in het aantal bouwlagen. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden een souterrain, een kap of een bijzondere bouwlaag niet meegeteld, deze worden als ondergeschikt beschouwd (de begripsbepalingen geven exact aan wanneer een bouwlaag als kap, souterrain of bijzondere bouwlaag moet worden beschouwd).

Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte in lagen is gekeken naar de bouwhoogte van de woning en die van de omliggende bebouwing. Daarbij is rekening gehouden met de historisch gegroeide situatie: op plekken waar nu al het merendeel van de woningen van één bouwlaag zijn opgetrokken tot twee bouwlagen, is een maximale bouwhoogte van twee lagen toegestaan (bij de keuze voor twee of drie bouwlagen is op dezelfde manier te werk gegaan). Bij straatwanden waar het overgrote deel van de woningen uit één bouwlaag bestaat, is gekozen om dit beeld intact te houden. Dergelijke wanden zijn karakteristiek voor de buurt.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In de bestemming Woondoeleinden is onderscheid gemaakt in voortuin en achtertuin. Voor de voorgevel en tot een afstand van 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel (voortuin) mogen in principe geen gebouwen worden opgericht. Uitgezonderd hiervan zijn de erkers, toegangsportalen en dergelijke op de begane grond. Een andere uitzondering is opgenomen voor bestaande aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen in deze strook om te voorkomen dat deze anders onder het overgangsrecht zouden vallen. Deze bestaande bebouwing in de voortuin mag wel worden gehandhaafd en vernieuwd, maar mag niet worden vergroot. Erfafscheidingen in de voortuin mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Op het gedeelte van het perceel dat is gelegen op een afstand van 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 3 meter bedragen.

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50% van die gronden met een maximum van 45 m². Indien de oppervlakte van dat deel van het perceel groter is dan 250 m², gelden daarvoor normen van respectievelijk 20% en 100 m². Voor aan- en uitbouwen is de maximale bouwhoogte gesteld op de hoogte van de bouwlaag van de begane grond van het hoofdgebouw plus 0,25 meter, zodat een dak gerealiseerd kan worden waarbij aan de binnenzijde van de woning het plafond doorloopt. Dit sluit aan bij de hoogte zoals die is genoemd in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (BBLB) krachtens de Woningwet.

Voor vrijstaande bijgebouwen is een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter geregeld. Erfafscheidingen op het gedeelte achter de voortuin bij de woning mogen een hoogte van 2 meter niet overtreffen. Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, op dit gedeelte van het perceel bij de woning mogen niet hoger zijn dan 3 meter en vlaggenmasten mogen niet hoger zijn dan 6 meter.

Andere functies binnen het wonen

Binnen de woonbestemming komt een bijzondere situatie voor op meerdere plaatsen, die door middel van een 'nadere aanduiding' afzonderlijk op de plankaart is aangegeven: de nadere aanduiding 'zorg' is van toepassing op de woonzorgcomplexen. Naast het wonen zijn hier ook de bij dergelijke instellingen behorende zorgvoorzieningen mogelijk.

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Een ander belangrijk onderdeel van de bestemming Woondoeleinden is de regeling van de aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Dit komt verspreid in het plangebied voor. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan, is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m². Het beroep of bedrijf mag zowel in de woning als in de aan- en uitbouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie 1 van de LvB als maximum) en geen verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk mogen ontstaan voor de omgeving. Ook mag bij een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of beluizen.

Vrijstelling

In een beperkt aantal gevallen is een vrijstelling opgenomen voor het toestaan van milieucategorie 2 voor een aan-huis-verbonden bedrijf, namelijk onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor een toelichting op deze lijst, zie paragraaf 1.7.

Wijziging naar Gemengde doeleinden 2 en 3

Om in een later stadium, na vaststelling van het bestemmingsplan ook een bepaalde mate van functiemenging te behouden en op kleine schaal in de toekomst mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Gemengde doeleinden voor het mogelijk maken van andere functies binnen de woonbestemming. Het is echter niet wenselijk om onbeperkt woondoeleinden om te zetten in gemengde doeleinden. Er is immers sprake van een woonbuurt en dit dient het overwegende karakter van de buurt te blijven. Het is niet wenselijk dat de begane grond van woningen onbeperkt kan worden getransformeerd van wonen naar gemengde functies, zoals lichte bedrijfjes, kantoortjes en bijbehorende reclame-uitingen. Daarom is als limiet gesteld dat in de functiemengingszone het aantal niet-woonfuncties met 10% mag toenemen en in de

woonbuurten tot 4%. Deze limiet is nader uitgewerkt door op een bijlagekaart per bestemmingsvlak van de bestemming Woondoeleinden het maximaal aantal panden aan te geven dat de bestemming Gemengde doeleinden mag krijgen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In bouwblokken waar al meer functiemenging aanwezig is, is deze wijziging toegelaten. In goed ontsloten gebieden is een hoger percentage functiemenging mogelijk (maximaal 30–50%) gemaakt.

Als voorwaarde voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is gesteld dat geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking, zodanig dat extra maatregelen nodig zijn. Het is de bedoeling dat er met name functies komen die gericht zijn op de buurt, zodanig dat de extra verkeersbewegingen beperkt zullen blijven en er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn.

Op de afzonderlijke bijlagekaart bij dit voorschrift is tevens het aanwezige aantal panden met een gemengde functie aangegeven. Daar waar de structuur van de wijk en het woningtype niet geschikt zijn voor verdere functiemenging, is dat gebied van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uitgesloten.

Dakkapellen

Het is mogelijk dakkapellen te realiseren. De toelaatbaarheid van de (vorm, afmetingen van) dakkapellen is geregeld in de Welstandsnota. Op grond van het eerder genoemde BBLB mogen dakkapellen die aan de daarin genoemde voorwaarden voldoen, bouwvergunningvrij in het dakvlak aan de achterzijde worden opgenomen. In het bestemmingsplan zijn hiervoor dan ook geen regels opgenomen.

Erkers

Erkers op de begane grond zijn in beginsel mogelijk. In artikel 6 “Overschrijding bouwgrenzen” is aangegeven, dat de bouwgrenzen ten behoeve van erkers mogen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

5.4 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 7: Woondoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan de van oudsher in het gebied aanwezige woningen en woongebouwen met bijbehorende tuinen.

Een uitgebreide toelichting op deze bestemming is in paragraaf 1.4 opgenomen.

Artikel 8 tot en met 11: Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4

Een aantal panden in woonblokken wordt ook voor andere functies gebruikt, zoals reisbureaus, bakkers en kleinschalige kantoortjes. Door een dergelijke menging van functies blijft het gemengde karakter van de straten behouden. In het bestemmingsplan hebben deze panden dan ook een bestemming gekregen die menging van functies mogelijk maakt. Naast wonen zijn bijvoorbeeld ook zakelijke en publieke dienstverlening (kappers, reisbureaus, kantoren met baliefunctie) toegelaten op de begane grond. Op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond.

In het bestemmingsplan Lombok e.o. zijn vier verschillende Gemengde doeleindenbestemmingen opgenomen. Deze verschillende bestemmingen zijn nodig, omdat niet overal dezelfde functies op de begane grond zijn toegestaan. In onderstaande tabel staat aangegeven welke functies binnen welke gemengde doeleindenbestemming zijn toegestaan.

	Wel toegestaan	Niet toegestaan
Gemengde doeleinden 1 (Winkelcontratiegebied)	1. detailhandel; 2. dienstverlening;	Bedrijven Maatschappelijke voorzieningen
Gemengde doeleinden 2 (Aanloopgebied. naar detailhandel)	1. maatschappelijke voorzieningen; 2. dienstverlening; 3. bedrijven, categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;	Detailhandel
Gemengde doeleinden 3 (Overige (woon)gebieden)	1. maatschappelijke voorzieningen; 2. zakelijke dienstverlening; 3. bedrijven, categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten	Detailhandel Dienstverlening met publieksgerichte functie
Gemengde doeleinden 4 (bedrijfsverzamelgebouw Vleutenseweg)	1. zakelijke dienstverlening; 2. bedrijven, categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten	Detailhandel Dienstverlening met publieksgerichte functie Maatschappelijke dienstverlening

Alle panden met de bestemming Gemengde doeleinden mogen geheel als woning in gebruik worden genomen. Voor wat betreft de bouwvoorschriften gelden dezelfde regels als bij de bestemming Woondoeleinden. Op enkele plaatsen bevinden zich andere functies dan wonen op de verdieping. Voor deze gevallen is aangegeven dat die andere functie op de verdieping is toegestaan.

Binnen Gemengde doeleinden 1 is detailhandel toegestaan. Deze bestemming is alleen opgenomen voor een gedeelte van de Kanaalstraat. Voor het overige zijn de bestaande detailhandelsvestigingen apart aangeduid. In de woonbuurten is verspreid in de wijk beperkt detailhandel aanwezig. Het beleid met betrekking tot detailhandel voorziet in een clustering van detailhandel langs de Kanaalstraat. Binnen woonbuurten dient de vestiging van nieuwe detailhandel te worden voorkomen.

Daarom is voor detailhandel geen uitwisseling mogelijk binnen de bestemming Gemengde doeleinden.

In het plangebied komen verschillende snackbars en eetgelegenheden voor. Ook deze zijn in de bestemming Gemengde doeleinden opgenomen. De betreffende panden zijn apart op de plankaart aangegeven, omdat wisselingen van horeca naar andere functies wel zijn toegelaten, maar functieveranderingen van winkel naar horeca niet.

Binnen de bestemming is alleen de zogenaamde laagdrempelige ofwel zachte horeca toegelaten. Het gaat daarbij om snackbars, restaurants en andere eetgelegenheden. Het is niet de bedoeling om in het gebied nieuwe cafés en dergelijke toe te laten.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de “Lijst van Horeca-inrichtingen” en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook paragraaf 1.8, de toelichting op de lijst van horeca-inrichtingen.

De bestemming Gemengde doeleinden 4 is specifiek opgenomen voor enkele gebouwen op het terrein van het voormalige bedrijf Jaffa aan de Vleutenseweg. Binnen dit complex is onder andere een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. In de voorschriften zijn voorwaarden gesteld aan de omvang en het aantal toegestane units binnen het bedrijfsverzamelgebouw. Op deze wijze wordt voorkomen dat het bedrijfsverzamelgebouw door enkele grote bedrijven wordt benut en hierdoor zijn functie als bedrijfsverzamelgebouw verliest. Het bedrijfsverzamelgebouw is onder andere gerealiseerd om startende ondernemers een plaats te geven binnen de wijk. Het pand aan de Vleutenseweg 386 is in zijn geheel in gebruik als bedrijfspand. Binnen dit pand is wonen daarom niet toegestaan.

Artikel 12: Maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming zijn verschillende instellingen en voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij om dagopvang, een centrum voor gezondheidszorg, medische, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Daarbij is een zekere uitwisseling van functies mogelijk gemaakt. De bestaande bouwmassa's zijn in grote lijnen door middel van bebouwingspercentages en hoogtescheidingslijnen op de plankaart vastgelegd. Beperkte uitbreidingen zijn in de meeste gevallen wel mogelijk.

Artikel 13: Maatschappelijke doeleinden en Horeca

Deze bestemming is opgenomen voor het museumcafé aan de J.P. Coenstraat 69. Het café functioneert niet uitsluitend ten dienste van het museum, maar ook zelfstandig. Wel dient de horecafunctie beperkt te blijven tot de categorie D2 van horeca-activiteiten.

Artikel 14: Bedrijfsdoeleinden

De verschillende bedrijven zijn in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' opgenomen. Aan het plan is (als bijlage bij de voorschriften) een 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is in paragraaf 1.7 opgenomen. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het bestaande kunstgieterijbedrijf aan de Ternatestraat 17, dat in milieucategorie 3 valt. Dit bedrijf is daarom in de voorschriften binnen deze bestemming nader aangeduid en daarmee specifiek bestemd.

Artikel 15: Autoboxen/bergingen

In het plangebied zijn op enkele plaatsen complexen van autoboxen/bergingen aanwezig. Omdat deze niet op een erf bij een woning staan, hebben deze de bestemming "Autoboxen/bergingen" gekregen. De garages mogen uitsluitend voor de stalling van motorvoertuigen, caravans, boten en dergelijke worden gebruikt en als bergruimte. De opslag van huishoudelijke artikelen is toegestaan. Opslag van goederen ten behoeve van bedrijven is aangemerkt als strijdig gebruik. Dit is mede gedaan in verband met eventueel gevaar en milieuhinder.

Artikel 16: Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft de Vleutenseweg, de Kanaalstraat en Laan van Nieuw Guinea. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 17: Verkeer- en verblijfsdoeleinden

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

Artikel 18: Verkeersdoeleinden, railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming 'Verkeersdoeleinden, railverkeer'. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan en ook geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Artikel 19: Groenvoorzieningen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming valt ook het oevergebruik van de woonboten. Het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de oever zijn zeer beperkt, omdat de bestemming Groenvoorzieningen als zodanig in stand dient te blijven. Op het moment dat er bijgebouwen en erfafscheidingen worden opgericht en een beeld van tuinbebouwing ontstaat, gaat dit ten koste van de groenvoorziening. Er mag één berging aanwezig zijn van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2,20 meter.

Over de verharding van de oever zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt met de woonbootbewoners. Verharding van de oever dient beperkt te blijven. Verharding meer dan gemiddels past niet bij het oevergebruik als tuin.

Artikel 20: Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. Op diverse plaatsen ligt een aantal woonboten in het water. Deze woonboten zijn door middel van een nadere aanduiding op de plankaart opgenomen, waarbij ook een maximum aantal is opgenomen. De tuinen en de oeverbebouwing bij de woonschepen zijn geregeld in de bestemmingsregeling van de aangrenzende gronden, Groenvoorzieningen.

Kruisingen met verkeerswegen zijn toegestaan in de doeleindenomschrijving en de bestaande kruisingen zijn voorzien van een aanduiding 'brug' op de plankaart. In de meeste andere bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Binnen de bestemming water is een aanduiding opgenomen voor de plaatsen waar ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan. Bij de ligplaatsen voor woonboten zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de woonboten. Steigers bij de woonboten zijn echter niet toegestaan en deze zijn daarom ook expliciet uitgesloten.

Artikel 21: Primair waterkering (dubbelbestemming)

De Keulsekade, Muntkade, Billitonkade en een gedeelte van de Leidsekade hebben tevens een waterkerende functie. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen, waarin is geregeld dat bouwen alleen plaats mag vinden indien dit de waterkerende functie niet schaadt.

Artikel 22: Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Het gehele plangebied is archeologisch waardevol gebied. Op een afzonderlijke bijlagekaart bij dit voorschrift is dit aangegeven. Voordat op deze gronden gebouwd mag worden, dient te zijn aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat deze niet onevenredig worden geschaad. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden, is het verbod niet van toepassing. De aanlegvergunning wordt afgegeven indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het archeologisch waardevol gebied.

Indien is gebleken dat op bepaalde locaties geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen. De bijlagekaart wordt hiermee gewijzigd.

Artikel 23: Gebruik van gronden en bouwwerken

Deze bepaling geeft aan dat het verboden is om een bouwwerk te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de bestemmingen. In lid 2 is bepaald wat daar in elk geval onder wordt verstaan, zoals gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen. Van dit verbod kan

vrijstelling worden verleend door burgemeester en wethouders als het meest doelmatige gebruik er te zeer door wordt belemmerd en er daar geen dringende redenen voor zijn.

Artikel 24: Algemene vrijstellingsbepalingen

Hierin zijn onder meer de vrijstellingsregelingen opgenomen, die toegepast kunnen worden als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een vrijstelling verleend kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes, het plaatsen van zend- en/of sirenemasten, of waarschuwmasten tot een hoogte van maximaal 55 meter.

Het aantal vrijstellingen in de bestemmingsbepalingen zelf is beperkt gehouden. Slechts in een beperkt aantal gevallen is een vrijstellingsbepaling in een bestemmingsvoorschrift opgenomen.

Artikel 25: Algemene procedurebepalingen

In dit artikel wordt de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij wijziging van het plan of bij het gebruik maken van een vrijstelling in de voorschriften.

Artikel 26: Aanlegvergunning molenbeschermingszone

In het plangebied bevindt zich een molen. Het gebied rondom de molen dient vrij te blijven. Daarom is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij ook geen hoogopgaand houtgewas mag worden geplant.

Artikel 27: Aanvullende werking bouwverordening

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven.

Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer en brandblusvoorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 5 bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

Artikel 28: Gebruik in strijd met het plan

Deze bepaling heeft tot doel een regeling te creëren voor gebruik dat afwijkt van het plan. Het tijdstip waarop gebruik als bestaand gebruik in de zin van deze bepaling wordt aangemerkt, is op grond van vaste jurisprudentie de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In principe mag het afwijkende gebruik worden gehandhaafd en mag er zelfs een wijziging in worden aangebracht. Die wijziging moet dan wel leiden tot een vermindering van de gebruiksafwijking, zowel naar aard als naar omvang. Dit betekent, dat in gevallen van afwijkend gebruik een intensivering van dat afwijkende gebruik niet is toegestaan.

Ook hier is een uitzondering op. Het gebruik dat al in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan en waartegen nog wordt of kan worden opgetreden, valt niet onder deze overgangsregeling.

Artikel 29: Bouwen in strijd met het plan

Deze bepaling heeft tot doel een regeling te creëren voor bebouwing die afwijkt van het plan.

In principe mag die bebouwing worden gehandhaafd en zelfs gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Alleen als deze bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is algehele herbouw mogelijk. Voorwaarde daarbij is wel, dat de aanvraag om bouwvergunning binnen 2 jaar na het teniet gaan van het bouwwerk wordt ingediend.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een eenmalige vergroting van de inhoud van een bestaand bouwwerk dat afwijkt van het plan. Deze vergroting is echter beperkt tot maximaal 10 % van de inhoud.

Van de overgangsbepaling zijn die bouwwerken uitgezonderd die bestaan op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar die zijn gebouwd in strijd met het voorgaande bestemmingsplan en waartegen nog wordt of kan worden opgetreden. Het overgangsrecht is dus niet van toepassing op illegale bebouwing.

Artikel 30: Strafbepaling

De strafbepaling is noodzakelijk om bij overtredingen van de gebruiksbepalingen, van de overgangsbepaling ten aanzien van gebruik en van aanlegvergunningstelsel(s) op te kunnen treden. Overtreding van die bepalingen is daarom aangemerkt als een economisch delict in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Dat betekent, dat bij geconstateerde overtredingen straffen in de vorm van boetes kunnen worden opgelegd, afhankelijk van de ernst van de overtreding en de mate van onherstelbaarheid van de gevolgen van de overtreding.

Artikel 31: Titel

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

Prostitutie

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

5.5 Aanlegvergunningen

In de volgende artikelen van de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen:

- Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied;
- Artikel 25 Aanlegvergunning molenbeschermingszone.

De aanlegvergunningen dienen ter bescherming van de aanwezige waarden, omdat werkzaamheden deze waarden onherstelbaar kunnen aantasten. Het is daarom van belang om die werkzaamheden aan

een vergunningsvereiste te koppelen, zodat een afweging kan worden gemaakt voordat zij worden uitgevoerd.

5.6 Lijst van bedrijfsactiviteiten (LvB)

De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is gebaseerd op bedrijvenlijst, zoals opgenomen 'Herziening VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering' gepubliceerd op 6 juli 2007. Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn op basis van hun activiteit(en) in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot milieugevoelige functies. Bepalend voor de categorisering is het meest hinderlijke milieuaspect bij de bedrijfsactiviteit(en) – geluid, gevaar, geur, visueel, verkeer en stof – hetgeen resulteert in de zogenaamde 'grootste afstand'. De grootste afstand is de afstand die tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel, in acht moet worden genomen om milieuhinder te voorkomen. Ter nuancering; uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang

De categorie-indeling

Voor categorie 1 geldt: bedrijven of installaties passend binnen de woonomgeving.

Voor categorie 2 geldt: bedrijven of installaties passend op bedrijfsterrein dat grenst aan woningen of in daartoe aangegeven zones voor functiemenging waarbij geen noodzakelijke afstand dient te worden aangehouden.

Categorie- indeling in de VNG lijst	Afstand tot gevoelige bebouwing
Categorie 1	10 meter
Categorie 2	30 meter
Categorie 3.1	50 meter
Categorie 3.2	100 meter
Categorie 4.1	200 meter
Categorie 4.2	300 meter
Categorie 5.1	500 meter
Categorie 5.2	700 meter
Categorie 5.3	1000 meter
Categorie 6	1500 meter

De lijst van bedrijfsactiviteiten kent twee categorieën van zeer lichte en lichte bedrijvigheid en installaties (cat. 1 en 2) die zonder problemen passen binnen de woonomgeving en passen in zones voor functiemenging. Bij deze categorieën is in de jarenlange praktijk gebleken dat het niet noodzakelijk is een ruimtelijke scheiding door middel van een zoneringafstand aan te houden. Eventuele lichte hinder kan steeds door milieutechnische maatregelen ondervangen worden. Voor de zwaardere bedrijvigheid is per categorie steeds één zoneringafstand aangegeven.

Indeling van bedrijven op grond van hun potentiële hinderlijkheid

De VNG-lijst is indicatief, omdat steeds de mogelijkheid bestaat, mits goed gemotiveerd, uit planologische overwegingen de aan te houden afstanden enigszins te wijzigen. Ook is het mogelijk op planologische gronden bedrijven te weren die op basis van afstandscriteria wel toegelaten kunnen worden. Dit betekent, dat niet bij ieder bestemmingsplan exact dezelfde lijst van bedrijfsactiviteiten gehanteerd wordt.

Per bestemmingsplan wordt de standaardlijst van bedrijfsactiviteiten afgestemd op de bestaande dan wel de toekomstige situatie. De bepaling van de afstanden is gebaseerd op de inventarisatie van milieuemissies in het plangebied en de omgeving in relatie tot de gevoelige functies en objecten in het plangebied en de omgeving. Het milieuaspect met de grootste hinder is maatgevend voor de afstand. Er kunnen kleinere afstanden voorkomen van bedrijfsactiviteiten waar uit ervaring is gebleken dat daarbij geen hinder optreedt. Waar deze kleinere afstanden zijn aangehouden, wordt voorkomen dat bedrijven in de lijst van bedrijfsactiviteiten in een hogere afstandklasse worden geplaatst, zonder dat vanuit hindoerpunt daartoe enige aanleiding is geweest. Het omgekeerde kan ook het geval zijn.

5.7 Lijst van horeca-inrichtingen

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor horeca-inrichtingen.

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

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

De lijst van horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

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

- Categorie A. Discotheek; bardancing; zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars).
- Categorie B. Café; bar; brasserie.
- Categorie C. Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet.
- Categorie D1 Restaurant; bistro; crêperie,.
- Categorie D2 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 spijsen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Afhaalzaken

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplantechnisch gezien onder de detailhandelfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie afhaalzaak (zie artikel 1): “detailhandelsvestiging 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”.

Additionele horeca

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

Onderscheid D1 en D2

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.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan bevat met name mogelijkheden voor particulieren om hun woning te vergroten. De gemeente loopt hierbij geen financiële risico's.

6.2 Handhaving

Uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen is, dat de opgenomen regels duidelijk, begrijpelijk en handhaafbaar moeten zijn.

Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de plicht opgelegd de naleving van de bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. Naleving van de regels moet zowel door burgers, bedrijven en instellingen als door de gemeente gebeuren. De gemeente is belast met het toezicht op de naleving.

Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht op naleving van regels en opsporing van overtredingen) en, waar nodig, toepassen van bestuursrechtelijke sancties (of dreigen daarmee) bereiken dat de regelgeving wordt nageleefd. De handhaving van de verschillende van toepassing zijnde regelingen binnen de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo handhaaft de afdeling Bouwbeheer (Dienst Stadsontwikkeling) namens het college onder andere bestemmingsplannen. Dit betekent dat die afdeling de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen handhaaft. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning. Het kan echter ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw, op grond van een constatering door de gemeente dat een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of gebruikt. Daarnaast kan handhaving plaatsvinden op verzoek van particulieren.

De Dienst Stadsbeheer handhaaft namens het college het gebruik van gemeentelijke gronden. Als er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Daarnaast ziet de afdeling Milieu en Duurzaamheid toe op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Als er op grond van het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door het Bureau Bedrijfsinspectie (Afdeling Milieu en Duurzaamheid, Dienst Stadsontwikkeling).

Sinds 13 september 2004 is overtreding van een bestemmingsplan een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten.

Dit betekent dat bij overtreding van een bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt van de opsporingsbevoegdheden van de politie. Bij het opleggen van een strafmaatregel op grond van de Wet op de economische delicten kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald en met herstel mogelijkheden van de schadelijke gevolgen van de overtreding. De boete op grond van Wet op de economische delicten kan maximaal € 45.000 bedragen en ook kan de verplichting worden opgelegd om op eigen kosten de gevolgen van de overtreding ongedaan te maken.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college twee instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk of gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is ook mogelijk om, als er zonder bouwvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan, waarbij de door de gemeente gemaakte kosten op de overtreder worden verhaald.

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

De gemeente zal het bestemmingsplan handhaven en, afhankelijk van de ernst van de overtreding, gebruik maken van één van de hier beschreven instrumenten.

7 Inspraak en overleg

7.1 Overleg ex artikel 10 Bro

Het bestemmingsplan Lombok e.o. is in het kader van de voorbereiding voor vooroverleg verzonden aan de volgende instanties:

- NV Nederlandse Spoorwegen
- Provincie Utrecht
- Hydron Midden-Nederland
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Ministerie van Defensie
- Kamer van Koophandel Utrecht

De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting

7.2 Inspraak

Van 26 mei 2005 tot 23 juni 2005 heeft het plan voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is er een inspraakavond gehouden op 8 juni 2006. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie. Deze zijn opgenomen in bijlage 3 van de toelichting

7.3 PPC advies

De PPC heeft positief geadviseerd met betrekking tot het bestemmingsplan Lombok e.o. Een samenvatting van het advies en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

