

1307-181

Dienst
Stadsontwikkeling

Voorontwerp bestemmingsplan

Hoek Overste Den Oudenlaan

maart 2004



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

* ligging plangebied

MAARSEN BROEK

DE MEERN

UTRECHT
CENTRUM

NIEUWEGEIN

IJSSELSTEIN

BUNNIK



BESTEMMINGSPLAN HOEK OVERSTE DEN OUDENLAAN

voorontwerp
maart 2004

1. INLEIDING	3
1.1. ALGEMEEN EN AANLEIDING	3
1.2. PLANOPZET	3
1.3. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.4. VIGERENDE PLANNEN	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1. RIJKSBELEID	5
2.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	5
2.2.1 Streekplan Provincie Utrecht	5
2.2.2. Regionaal Structuurplan	6
2.3. GEMEENTELIJK BELEID	6
2.3.1.Collegeprogramma 2001-2006	6
2.3.2. Structuurvisie Utrecht (concept)	6
2.3.3. Ruimtelijke visie Merwedekanaal	7
2.3.4. Masterplan Stationsgebied	7
2.3.5. Economisch beleid	8
2.3.6. Milieubeleid	8
2.3.7. Prostitutiebeleid	8
3. HET PLAN	9
3.1. HUIDIGE SITUATIE	9
3.1.1. Algemeen	
3.2. BEREIKBAARHEID	9
3.2.1. Voetganger	9
3.2.2. Fiets	9
3.2.3. Openbaar vervoer	9
3.2.4. auto en expeditieverkeer	9
3.3. PROGRAMMA	9
3.3.1. Casino	10
3.3.2. Overige functies	10
4. MILIEU	11
4.1. ALGEMEEN	11
4.2. BEDRIJVEN EN GELUIDHINDER	11
4.3. BODEM	11
4.4. EXTERNE VEILIGHEID	11
4.5. LUCHTKWALITEIT	11
4.6. STEDELIJK GROEN EN ECOLOGIE	11
4.7. WATER	12
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5.1. OPZET	13
5.2. INLEIDENDE BEPALINGEN	13
5.3. BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
5.3.1. Artikel 5	13
5.3.2. Artikel 6	13
5.4. ALGEMENE BEPALINGEN	13
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
7. INSpraak EN OVERLEG	15

1. INLEIDING

1.1. ALGEMEEN EN AANLEIDING

Bij besluit van 7 juli 1999 heeft het college van burgemeester en wethouders van Utrecht vergunning verleend voor een tijdelijke vestiging van Holland Casino Utrecht op de locatie Overste Den Oudenlaan/Admiraal Helfrichlaan. De huidige bebouwing is tot stand gekomen na het doorlopen van een zgn. artikel 17 vrijstellingsprocedure. Er is vrijstelling verleend van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kanaleneiland" voor de duur van 5 jaar.

Intentie van Holland Casino en de gemeente Utrecht was en is om het casino een definitieve plaats te geven binnen het Stationsgebied. Nu de integrale ontwikkeling van dit gebied nog niet ter hand is genomen en de termijn van vrijstelling afloopt dient een nieuw bestemmingsplan voor de genoemde locatie in procedure te worden gebracht.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de vestiging van het casino tijdelijk mogelijk gemaakt. Nu sprake zal zijn van tijdelijkheid van de functie casino op deze (huidige) locatie wordt in dit bestemmingsplan tevens voorzien in een definitieve bestemming die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van het plangebied in de omgeving, rekening houdend met diverse ontwikkelingen.

1.2. PLANOPZET

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een plankaart, schaal 1:1000,
- voorschriften, en
- de voorliggende toelichting.

In het volgende hoofdstuk zal allereerst het beleidskader besproken worden dat van toepassing is op het gebied. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven worden en komt het programma voor deze locatie aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 zal een behandeling plaatsvinden van de juridische vormgeving en tenslotte zal in deze toelichting aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan, zowel op financieel-economisch gebied als aan de wijze waarop overleg met de bevolking zal worden gevoerd.

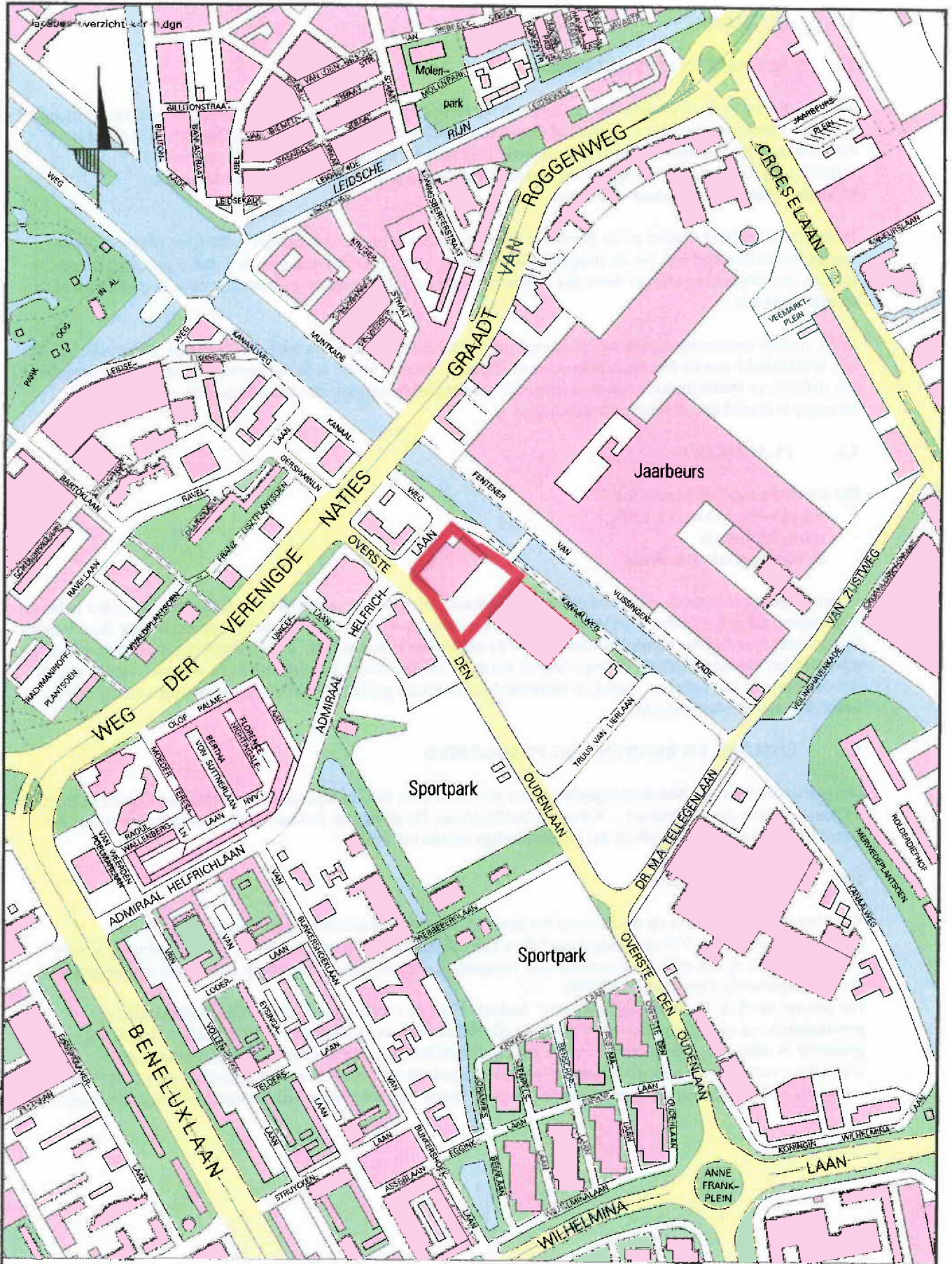
1.3. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt gevormd door het huidige terrein van Holland Casino gelegen op de hoek Overste den Oudenlaan – Admiraal Helfrichlaan. De plangrens beslaat uitsluitend deze kavel met het direct aansluitend verblijfsgebied dat bij het huidige casino behoort.

1.4. VIGEREND PLAN

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Kanaleneiland", vastgesteld door de gemeenteraad op 6-4-1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-4-1979. De bestemming is later partieel herzien op het aspect industrielawaai, vastgesteld door de gemeenteraad op 25-1-1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17-7-1990.

Het perceel heeft de bestemming "Industrie" bedoeld voor de vestiging van industriële, ambachtelijke, groothandels- en vervoersbedrijven, waarop de Hinderwet niet van toepassing is, of zwaardere bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 tot en met 4 van de staat van inrichtingen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bepaalde soorten van detailhandelsbedrijven. De in het vigerende plan toegelaten maximale goothoogte van de bebouwing bedraagt 18 meter. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70%.



plangebied hoek Overste den Oudenlaan

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal relevante beleidsdocumenten die van toepassing zijn op het gebied.

2.1. RIJKSBELEID

Nota Ruimte (voormalige vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening)

In deze Nota heeft het Kabinet zich ten doel gesteld de Randstad te ontwikkelen tot een gebied dat zich kan meten met andere grootstedelijke gebieden onder andere in Europa. Dit gebied staat inmiddels bekend als de Deltametropool.

Een van de belangrijke ontwikkelingen voor de Deltametropool is de Hogesnelheidslijn (HSL). De komst van de HSL biedt veel kansen voor de daaraan liggende stations en hun omgeving. Bijvoorbeeld omdat nationale en internationale bedrijven zich daar willen vestigen vanwege de optimale bereikbaarheid. Door te zorgen voor nieuwe voorzieningen, bijzondere architectuur en extra groen krijgen de locaties een flinke kwaliteitsimpuls en worden het prettige en hoogwaardige woon- en leefgebieden. De investering in de ontwikkeling van deze gebieden zijn van belang voor heel Nederland. Daarom ondersteunt het Rijk de projecten rond de HSL-locaties. Een van die HSL-locaties betreft het Stationsgebied Utrecht. Dit project wordt in de Nota Ruimte tot een van de zes nieuwe sleutelprojecten (NSP) gerekend.

Voor het functioneren van de Deltametropool is het noodzakelijk dat centrumvorming wordt gestimuleerd in deze centrumgebieden. Utrecht Centraal vormt een van de dragers van het stedelijke netwerk. Er wordt ingezet op stedelijke diversiteit en algehele stedelijkheid. Topvoorzieningen en internationale functies krijgen er een plek.

In het algemeen gaat de Nota Ruimte ervan uit dat de extra ruimtebehoefte voor wonen en werken zoveel mogelijk een plek moet vinden in bestaand bebouwd gebied. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van de strategieën intensiveren, combineren en transformeren. Uitgangspunt bij de stedelijke transformaties is de differentiatie in woon-/werkmilieus. De Nota geeft aan dat er vooral een toenemende vraag bestaat naar centrumstedelijke milieus.

Het bestemmingsplangebied grenst direct aan het Stationsgebied van Utrecht dat binnen de kaders van het rijksbeleid de komende jaren tot ontwikkeling zal komen. De locatie ligt in de invloedssfeer hiervan.

Op dit moment wordt gewerkt aan de integratie van de Vijfde Nota met andere nationale beleidsnota's. De planning is dat over deze Nota Ruimte in het eerste kwartaal van 2004 besluitvorming zal plaatsvinden.

2.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.2.1 Streekplan Provincie Utrecht

De provincie Utrecht is bezig met het opstellen van een nieuw Streekplan met een planhorizon voor 2015. Een concept-streekplan is inmiddels beschikbaar.

In het concept-streekplan wordt gesteld dat Utrecht het knooppunt is in het nationaal netwerk van infrastructuur en dat de stad een historische binnenstad van (inter)nationaal niveau heeft. In het centrum worden woningen, voorzieningen en hoogwaardige werkgelegenheid gerealiseerd die zowel de stedenbouwkundige kwaliteit als de allure van de stad zullen verhogen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft de aanduiding "bestaand bedrijventerrein en kantoorlocatie". Het aangrenzende gebied aan de overzijde van het Merwedekanaal wordt aangegeven als inbreidingsgebied (Stationsomgeving).

De omgeving van het Centraal Station en de belangrijkste stadstoegangswegen zijn kansrijk om door toevoeging van beeldbepalende stedenbouwkundige elementen de stedelijke allure van de stad Utrecht te benadrukken. Het Stationsgebied wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging van kantoren, voorzieningen en wonen. Ook grootschalige detailhandel en leisure (bijvoorbeeld grootschalige bioscopen) passen goed in dit milieu. Het Stationsgebied wordt gezien als belangrijke binnenstedelijke inbreidingslocatie waar ongeveer 1900 woningen gerealiseerd zullen worden.

Volgens het Streekplan is het werkmilieu goed ontsloten door (inter)nationaal openbaar vervoer en goed bereikbaar met de fiets, maar heeft geen directe ontsluiting op het hoofdwegennet. De beoogde functies dienen te passen in het bereikbaarheidsprofiel en hebben een hoogwaardige bovenregionale uitstraling en aantrekkingskracht.

Het intensieve ruimte gebruik vraagt om gebouwde parkeervoorzieningen en bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit en voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Enige milieuhinder, binnen de te formuleren basis- en ambitiekwaliteit, zal optreden.

Bij het ontwikkelen van plannen zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een tweetal kaarten, namelijk de archeologische monumentenkaart en de Indiatieve Kaart van Archeologische waarden. De provincie Utrecht gebruikt beide kaarten bij advisering en beoordeling van onder meer bestemmingsplannen. Het plangebied is niet op de archeologische monumentenkaart aangegeven, ook op de kaart van archeologische waarden komt het plangebied niet voor.

2.2.2. Regionaal Structuurplan

Op 10 juli 1996 besloot het Algemeen Bestuur van het Bestuur Regio Utrecht een speciaal Regionaal Structuurplan (RSP) te maken op basis van het ambtelijke ISP, dat het grondgebied van de toenmalige RBU-gemeenten (Regionaal Beraad Utrecht) besloeg. Het Regionaal Structuurplan is een plan in de zin van artikel 36c e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het plan waren concrete beleidsbeslissingen opgenomen die echter na bestudering van recente jurisprudentie geen concrete beleidsbeslissingen bleken te zijn.

Het BRU (Bestuur Regio Utrecht) is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw regionaal structuurplan (RSP). Het RSP heeft een planhorizon van 2015 maar biedt een doorkijk tot 2030. In het jaar 2003 is een eerste ontwikkelingsbeeld opgesteld. Het RSP is voor de gemeente Utrecht van belang omdat hierin afspraken worden vastgelegd over de te ontwikkelen locaties, aantallen woningen, de differentiatie van woningen, aantallen kantoren, oppervlakte bedrijventerreinen en de groenvoorzieningen.

In de themarapportages van het RSP (maart 2003) wordt het centrumgebied rond Utrecht CS aangeduid als metropolaan en (inter)nationaal knooppunt. Doelstelling is het verder versterken van de stationsomgeving, door het stimuleren van meervoudig ruimtegebruik. Inbreiding is mogelijk rond het Jaarbeursterrein met 1000 woningen (59 woningen/ha.) en leisurevoorzieningen. Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van deze locatie is het realiseren van de openbaar vervoerterminal en verbeteren van de autotoegankelijkheid. Oplossingen voor het parkeren zijn cruciaal in dit gebied.

Het gebied van dit bestemmingsplan ligt buiten het Stationsgebied, dat in het RSP als zodanig is aangeduid. Het is evenwel van belang bij de realisering van de functies in dit gebied een goede aansluiting te zoeken van het bestemmingsplangebied op de bijzondere status van het Stationsgebied. Het plangebied zelf is in het RSP aangeduid als "Centrum Stedelijk": een mix van wonen en werken met een stedelijk karakter wordt hier voorgestaan.

2.3. GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1. Collegeprogramma 2001-2006

In december 2000 is het nieuwe collegeprogramma verschenen. Gezien de problemen van de stad is er een viertal strategische programma's opgesteld, die van cruciale betekenis zijn voor de toekomst van de stad. De revitalisering van het Stationsgebied is er een van.

Verder zijn in het collegeprogramma een aantal uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling van het Stationsgebied genoemd. Ook is een aantal criteria genoemd waaraan een nieuw te ontwikkelen plan voor het Stationsgebied dient te worden getoetst.

2.3.2. Structuurvisie Utrecht (concept)

In de Structuurvisie Utrecht 2015/2030 wordt de samenhang tussen programma's en projecten (in ruimte, programma en tijd) in beeld gebracht. Daarbij worden de kansen voor de stad benoemd en wordt aandacht besteed aan het initiëren van ontwikkelingen en het creëren van potenties. Tenslotte wil de structuurvisie

duidelijkheid bieden over de ruimtelijk strategische vraagstukken van de stad. Uitgangspunt is dat in de Structuurvisie Utrecht de uitgangspunten van het Masterplan voor het Stationsgebied integraal worden overgenomen. Ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming vindt begin 2004 plaats.

Hoewel de locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft geen onderdeel uitmaakt van het Stationsgebied, ligt het daar toch zo dichtbij dat dient te worden ingegaan op de verhouding van dit gebied tot de stationsomgeving. In het Masterplan Stationsgebied is dat gedaan (zie punt 2.3.4)

Op de structuurplankaart maakt het voorliggende plangebied onderdeel uit van het gebied voor de Merwedekanaalzone. Dat gebied is aangeduid als hoogstedelijk milieu met het accent op wonen.

Kenmerkend voor een gebied met de aanduiding "hoogstedelijk milieu met accent wonen" is dat hier wat betreft structuur sprake is van variatie in bouwhoogten, dichtheden en korrelgrootte (maat van percelen en gebouwen). Functiemenging vindt vooral plaats op blok- en perceelsniveau. Voor wat betreft de openbare ruimte is aangegeven dat de aandacht gericht dient te zijn op onder meer loop- en rijroutes ten behoeve van de doorgangsfunctie voor fietsers en auto's. Voor wat betreft het parkeren wordt gememoreerd dat dit vooral dient te gebeuren in gebouwde parkeeraccommodaties.

2.3.3. Ruimtelijke visie Merwedekanaal

In juni 2002 is de concept-visie Merwedekanaal opgesteld. Deze concept-visie is bedoeld als toetsingskader voor bouwinitiatieven. Met de bouw van de Leidsche Rijn komt de Merwedekanaalzone midden in de stad te liggen (binnenstedelijke centrumlocatie) en ontstaat de wens het kanaal en de huidige bedrijvenzone (met de bestemming industrie) meer betekenis in de bestaande stad te geven. Ook de wijken in het noordelijk deel van de strook zullen een centralere positie in de stad krijgen; nieuwe ontwikkelingen zullen dat nieuwe beeld kunnen ondersteunen. Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van het gebied waarop de Merwedekanaalvisie betrekking heeft.

In de visie wordt een aantal thema-gebieden aangeduid. Het plangebied valt onder deelgebied 3 noord "stedelijk gemengd". Voor een groot deel wordt de uitstraling van dit gebied begrensd door de Jaarbeurs. Het Jaarbeursgebied wordt door het Merwedekanaal in twee gedeelten gesplitst. Het gebied wordt extensief gebruikt. De huidige grote parkeerterreinen en een parkeergarage domineren het beeld aan de westzijde van het kanaal. Door het grote oppervlak van de Jaarbeurs, de slechte doorsteekbaarheid van het gebied en het monofunctionele karakter vormt het een enclave in de stad die als een barrière ervaren wordt in de oostwest richting. De Graadt van Roggenweg is de zwaarste radiaal aan de westzijde van de stad, die de verbinding vormt tussen de A2 en de binnenstad. Deze maakt samen met de route langs de Leidsche Rijn deel uit van een mogelijke toekomstige stedelijke ontwikkelingsas tussen de binnenstad en de Leidsche Rijn. Het deelgebied 3 zal daardoor een antwoord moeten en kunnen geven op die externe ontwikkeling. Het gebied leent zich bij uitstek om die extra druk te kunnen opvangen. Het gebied zal gaan veranderen naar een meer binnenstedelijk gebied met een verblijfs- en een ontmoetingsgericht karakter. De huidige invulling van het gebied is niet in overeenstemming met de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gebied zal niet moeten gaan concurreren met de binnenstad, maar meer een aanvulling moeten zijn met een geheel eigen karakter. Passend bij het ambitieniveau zal het gebied ontwikkeld kunnen worden tot een multifunctioneel gebied met functies als wonen, werken, culturele en overige voorzieningen, scholen, horeca, hotel. De Jaarbeurs is als publiekstreckende functie in te passen in het gebied met in de toekomst een meer binnenstedelijke uitstraling.

De bereikbaarheid van dit deelgebied 3 per openbaar vervoer is uitstekend doordat het Centraal Station van Utrecht vlakbij is en ook de sneltram, het hoogwaardig openbaar vervoer en diverse lijndiensten hier halteren. Overlast ten gevolge van autoverkeer dient zoveel mogelijk te worden tegengehouden. Er dient daarom voorzien te worden in voldoende opvangcapaciteit voor het parkeren.

2.3.4. Masterplan Stationsgebied

In 2001 heeft het gemeentebestuur besloten twee visies voor te leggen aan de stad in een raadplegend referendum. Het referendum werd gekoppeld aan de Tweede Kamer-verkiezingen van 15 mei 2002. Op die datum kon de Utrechter kiezen tussen visie A-stadshart verruimd en visie 1-Stadshart Compact. Gekozen werd voor visie A. Deze visie is vervolgens uitgewerkt in een Masterplan voor het Stationsgebied. In december 2003 heeft de gemeenteraad het Masterplan Stationsgebied vastgesteld. Het Masterplan biedt het kader voor de ontwikkelingen de komende 15 a 20 jaar in het Stationsgebied en vormt de basis voor het bestemmingsplan Stationsgebied.

De hoofddoelstelling van het Masterplan is ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid enerzijds en verandering en toevoeging van activiteiten anderzijds tot een vernieuwd centrum voor Utrecht te laten laten integreren. Kwaliteit van de bestaande binnenstad en omliggende woonwijken worden als uitgangspunt gehanteerd. Een sterk logistiek knooppunt, hoogwaardige openbare ruimte, architectuur van hoge kwaliteit en intensief ruimtegebruik leveren hun bijdrage aan het nieuwe centrum van Utrecht zonder daarbij de waarde van bestaande centrum te kort te doen.

In het Masterplan is voorzien in twee zones: de Stadscorridor en de Centruboulevard. De Centruboulevard loopt van het Merwedekanaal tot Vredenburg. Het bestemmingsplangebied is het begin- c.q. eindpunt van deze zone en dient daarin een belangrijke betekenis te vervullen. In het Masterplan is voor de Centruboulevard voorzien in grootschalige functies. Deze grootschalige functies vormen samen met de binnenstad de centruboulevard. De bestemmingen krijgen heldere onderlinge verbanden en goede wisselwerkingen met de openbare ruimte. Er wordt voorzien in functies als wonen, werken, winkels, amusement en openbaar vervoer. Het bestemmingsplangebied vervult derhalve een wezenlijke betekenis in het vormgeven van de Centruboulevard. Dit gebied vormt als het ware de west-entree van de Centruboulevard.

Inmiddels zijn de doelstellingen van het Masterplan vertaald in een voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor het Stationsgebied.

2.3.5. Economisch beleid

Het ruimtelijk-economisch beleid ten aanzien van nieuwe kantoorontwikkelingen is vastgelegd in het "Ontwikkelingskader kantoren en bedrijven". Het gaat hierbij om een vertaling van het regionale limitatieve beleid van het BRU. De gedachte achter het limitatieve kantorenbeleid is tweeledig, namelijk op de eerste plaats grootschalige kantoorontwikkelingen in Utrecht beperken tot voornamelijk de grote locaties Stationsgebied en Papendorp en op de tweede plaats een sturing op de regionale kantoorontwikkeling. Daartoe zijn in regionaal verband locaties aangewezen voor kantoorontwikkeling. Een van die locaties is gelegen in het gebied Merwedekanaalzone. Voor de periode na 2005 worden in het kader van het nieuwe RSP nieuwe regionale afspraken gemaakt.

Er is een concept beleid grootschalige leisurevoorzieningen Utrecht opgesteld. Daarin is het Stationsgebied aangewezen als leisureconcentratiegebied, met een functioneel samenhangend aanbod van niet alleen leisure, maar ook andere centrumvoorzieningen. Dit in een optimaal op verblijfsklimaat ingerichte omgeving. Het Jaarbeursgebied wordt in dit concept beleid aangeduid met het thema "entertainment en uitgaan". Dit gebied krijgt bij voorkeur daadwerkelijk het karakter van een leisureverblijfsgebied. Het programma bevat 40.000 m² bvo additionele leisureontwikkeling. Daarnaast is er ruimte voor een clustering van dag- en avondhoreca op het nieuwe Jaarbeursplein. Het bestemmingsplangebied maakt strikt genomen weliswaar geen onderdeel uit van dit gebied, maar zal vanwege de ligging toch een belangrijke functie in samenhang met deze concentratie vervullen.

2.3.6. Milieubeleid

Het bestaande milieubeleid wordt thans geactualiseerd. Burgemeester en wethouders hebben onlangs het milieubeleidsplan 2003-2008 in ontwerp met als ondertitel "milieubeleid voor een leefbare en duurzame stad" vastgesteld. In het ontwerp-milieubeleidsplan komen aspecten aan de orde als energie en duurzaam huisvesten en zaken als luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.

2.3.7. Prostitutiebeleid

In verband met het bordeelverbod in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld. Daarbij is aangesloten op de bestaande stabiele situatie, die, over een langere periode bezien, beheersbaar is gebleken. In aansluiting daarop zijn in principe alle prostitutiebedrijven gelegaliseerd die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast hebben veroorzaakt voor de omgeving. De gemeente Utrecht kent een maximumstelsel van het aantal prostitutiebedrijven. Groei van het aantal prostitutiebedrijven wordt niet wenselijk geacht, het huidige aantal is daarom "bevroren". In het voorliggende plangebied is prostitutie uitgesloten.

3. HET PLAN

3.1. HUIDIGE SITUATIE

3.1.1. Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het Merwedekanaal in een gebied dat wordt gedomineerd door de vestiging van het casino en de jaarbeursfunctie alsmede de (deels gebouwde) parkeervoorzieningen voor deze voorzieningen. De directe omgeving aan de zuidzijde van het plangebied wordt daarmee vooral gekenmerkt door een relatief extensief ruimtegebruik. Aan de overzijde van de Admiraal Helfrichlaan is een aantal kantoren gevestigd. Aan de overzijde van de Overste den Oudenlaan is een autobedrijf gevestigd en meer naar het westen woonbebouwing. Aan de overzijde van het Merwedekanaal (oostzijde) liggen de bestaande hallen van de Jaarbeurs.

Het plangebied dan wel de directe omgeving daarvan is niet aan te merken als onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle structuur of maakt daarvan deel uit, dan wel als een cultuurhistorisch waardevol object. Er bevinden zich geen archeologie waarden.

3.2. BEREIKBAARHEID

3.2.1. Voetganger

De bereikbaarheid van het terrein voor de voetganger is goed. Verbindingen zijn aanwezig in noord-zuid en oostwestrichting over het Merwedekanaal. Gegeven het huidige gebruik is geen sprake van een voorziening waarvan de bezoekers voor bezoek aan de locatie in overwegende mate gebruik zullen maken van deze verbindingen.

3.2.2. Fiets

Ook de bereikbaarheid per fiets is goed. Gegeven het huidige gebruik is hier geen sprake van een voorziening waarvan de bezoekers in overwegende mate gebruik zullen maken van de fiets.

3.2.3. Openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend te noemen. De locatie ligt in de onmiddellijke nabijheid van bus- en sneltramhaltes aan de Graadt van Roggenweg en is bovendien niet al te ver gelegen van het Centraal Station (zie ook 2.3.3.).

3.2.4. Autoverkeer

Het publiek dat het terrein bezoekt doet dit overwegend per auto. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de hoofdwegen Graadt van Roggenweg en de Overste den Oudenlaan. De gebouwde parkeervoorziening die grenst aan het plangebied heeft 400 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in het aangrenzende gebied 280 parkeerplaatsen beschikbaar in een overloopsituatie voor Holland Casino. Daarnaast staan voor de bezoekers van het casino en jaarbeurs de resterende Jaarbeursparkeerplaatsen (op maaiveld) ter beschikking.

3.3. PROGRAMMA

3.3.1. CASINO

Voor het gebruik van het perceel is op 7 juli 1999 aan de Nationale Stichting tot exploitatie van casinospelen in Nederland een bouwvergunning verleend met een instandhoudingstermijn van 5 jaar. De reden voor het toegestane tijdelijke gebruik was gelegen in het feit dat de desbetreffende voorziening te zijner tijd onderdeel zal gaan uitmaken van de plannen voor herontwikkeling van het Stationsgebied en daar ook als beter passend zowel vanuit het gemeentelijke beleid als vanuit de wens van de desbetreffende ondernemer moeten worden aangemerkt. Thans is de termijn van 5 jaar bijna verstreken en ontstaat er concreet zicht op de inpasbaarheid van het casino in de ontwikkelingsplannen voor het Stationsgebied. Het casino zal aan de zijde van de Croeselaan een nieuw onderdak vinden. Vandaar dat is gekozen voor een voorlopige bestemming om dit gebruik op de huidige plaats voor maximaal 5 jaar te kunnen continueren (artikel 12 Wet op de Ruimtelijke Ordening)

Op 21 juni 1999 heeft Holland Casino het verzoek om vrijstelling te verlenen ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Kanaleneiland onderbouwd. Hierin is het concept toegelicht voor de vestiging van een casino in Utrecht. Aangezien het hier gaat om

voortzetting van de activiteiten die toen zijn toegestaan en het concept ongewijzigd is gebleven in de afgelopen jaren, kan in de toelichting op dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van het in juli 1999 ingediende bedrijfsplan.

Het casino beslaat een vloeroppervlakte van 9.000 m² bvo. Het aantal bezoekers bedroeg de afgelopen jaren ruim 500.000. In het casino werken gemiddeld 200 personen. De werkgelegenheid kan worden aangemerkt als "duurzaam". De hoofdactiviteit van het casino is gericht op het gokken. Daarnaast heeft het Casino nevenactiviteiten, waaronder eigen horeca (bar-restaurant). Verder wordt entertainment verzorgd in de vorm van muziek. Het casino speelt in op de behoefte van mensen van vooral de leeftijdscategorie 40+, die gewend is om uit te gaan maar weinig aantrekkelijk aanbod vindt.

Voor het casino is op grond van artikel 27p, lid 5 van de Wet op de kansspelen goedkeuring verleend door de gemeenteraad. De staatssecretarissen van Economische Zaken en Justitie hebben ten behoeve van de vestiging van het casino een positief besluit genomen.

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige vestiging tijdelijk voor de duur van vijf jaar positief bestemd zodat het casino kan blijven functioneren. Hierbij is uitbreiding van het bestaande gebouw niet aan de orde. De bestaande omvang is vastgelegd. Zoals reeds aangegeven is de reden voor een voorlopige bestemming gelegen in het feit dat het casino onderdeel wordt van de herontwikkeling van het Stationsgebied en de daarin voorkomende ambitie om langs de Centruboulevard een op vermaak gericht verblijfsgebied te realiseren.

3.3.2. OVERIGE FUNCTIES

Op 15 maart 1990 hebben burgemeester en wethouders aan de directie van de Koninklijke Nederlandse Jaarbeurs medegedeeld bereid te zijn aan de gemeenteraad voor te stellen de bestemmingsmogelijkheden voor de onderhavige kavel te verruimen door toevoeging van de bestemming "Jaarbeursdoeleinden" aan de vigerende bestemming "Industrie". Burgemeester en wethouders hebben daarbij aangegeven dat de desbetreffende gronden mede bestemd zullen worden voor het oprichten en hebben van gebouwen ten behoeve van jaarbeursdoeleinden waaronder begrepen expositieruimte, ruimte t.b.v. trademart, conferentieruimte, manifestatieruimte met daarbij behorende of daarin passende bouwwerken, voorzieningen, kantoren, open ruimten, parkeergelegenheden en wegen.

In de visie Merwedekanaalzone van juni 2002 is aangegeven dat is gebleken dat de Jaarbeurs tot het jaar 2010 een additionele ruimtebehoefte heeft van ongeveer 10 ha. waarvan 7 ha. ten behoeve van expositiegebouwen, 2 ha. voor overige jaarbeursfuncties (kantoren, bioscoop en hotel) en 1 ha. voor een nieuw evenementencomplex. Door verdichting van het huidige grondgebruik kan deze behoefte worden teruggebracht tot 2,5 ha. Bij de vormgeving en inrichting van de Jaarbeursterreinen geldt een aantal uitgangspunten als richtsnoer. De belangrijkste aandachtspunten voor het plangebied zijn:

- Gebouwen aan de westzijde van het Merwedekanaal moeten een eigen bestaansrecht hebben;
- Dichtbij parkeren blijft belangrijk;
- Gelet op het grote aantal bezoekers dat van het openbaar vervoer gebruik maakt, dienen evenementen zoveel mogelijk bij het station geconcentreerd te worden.

Het voortzetten van de huidige bestemming "Industrie" is niet aan de orde. Industriële bedrijvigheid in die vorm is binnen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet aan de orde.

Met een invulling met jaarbeursactiviteiten als definitieve bestemming, na vertrek van het casino wordt bovengenoemde groei-behoefte gefaciliteerd en wordt aangesloten bij de diverse beleidsdocumenten. Daarbij is het aantal toegelaten functies in het plangebied voor de jaarbeurs aangepast in die zin dat manifestaties en andere op recreatie gerichte evenementen in het plangebied niet zijn toegelaten.

Het gebied is een belangrijke schakel tussen het Stationsgebied en het gebied Welgelegen. In het verlengde van het Masterplan Stationsgebied (Centruboulevard) is in dit plangebied een zone opgenomen die niet bebouwd mag worden en een open langzaam verkeerverbinding tussen Welgelegen en Stationsgebied niet onmogelijk maakt. Daarbij wordt het nu reeds geldende bebouwingspercentage en de bouwhoogte niet gewijzigd. Deze bedragen maximaal 70% respectievelijk maximaal 18 meter. Daarmee is uitbreiding van het huidige gebouw niet tot nauwelijks mogelijk.

Verdere functionele mogelijkheden zullen worden beschouwd in het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan voor de Merwedekanaalzone.

4. MILIEU

4.1. ALGEMEEN

Het aantal bezoekers van het casino maakt dat deze activiteit merplichtig is. In aanvulling op de reeds bestaande mer voor het Stationsgebied is een aanvullende mer notitie opgesteld die nader inzicht geeft in de gevolgen van de tijdelijke vestiging op het gebied van verkeer (inclusief luchtkwaliteit) en parkeren. Geconcludeerd kan worden dat de effecten van de vestiging van het casino op de huidige aanvaardbaar zijn en dat er geen andere milieu effecten optreden dan reeds in de mer van het Stationsgebied beschreven. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de overige relevante milieu aspecten.

4.2. BEDRIJVEN EN GELUIDHINDER

De bestemmingen die in het plan zijn opgeuomen, zijn geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder, zodat er geen noodzaak bestaat om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting vanuit de omgeving.

Ook vanuit de inrichting zelf zijn geen nadelige effecten te verwachten op het gebied van geluidhinder. Deze effecten bijvoorbeeld op bestaande woonfuncties in de nabijheid van het plangebied worden gereguleerd door milieuregelgeving.

De belangrijkste ruimtelijke uitstraling vanwege het casino en de toekomstige functies op het terrein wordt gevormd door het autoverkeer op de toevoerwegen. Dit aspect is onderdeel van de beschouwingen in de mer voor het Stationsgebied en de op basis daarvan genoemde aanvulling hierop.

4.3. BODEM

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te kunnen bepalen is reeds in 1999 een indicatief bodemonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het verwezenlijken van de bestemming.

4.4. EXTERNE VEILIGHEID

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de "handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen", vervolg en samenvatting van de rijksnota "Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". De handreiking geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In de handreiking wordt de normering voor Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico aangegeven. Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Europalaan en de A12, alsmede de spoorlijn aandachtspunten. Deze auto- en spoorwegen liggen op voldoende ruime afstand van het plangebied, zodat een nadere risicoanalyse niet noodzakelijk is.

4.5. LUCHTKWALITEIT

Volgens het Besluit luchtkwaliteit wet milieubeheer moeten gemeenten situaties met normoverschrijding (stikstofdioxide, benzeen en koolmonoxide) oplossen en voorkomen. Het gaat hierbij om verblijfsgebieden, zoals trottoirs, tuinen, balkons en recreatiegebieden. De normen gelden niet voor bedrijfsterreinen. Gelet op de aard van het plangebied kan worden gesteld dat er geen beperkingen in het gebied gelden voor wat betreft de luchtkwaliteit. Ook in de mer voor het Stationsgebied en de genoemde aanvulling hierop wordt geconcludeerd dat de normen ter plaatse niet worden overschreden.

4.6. STEDELIJK GROEN EN ECOLOGIE

De belangrijkste doelstelling van de gemeente Utrecht is het realiseren van de Hoofdgroenstructuur (HGS) als een netwerk van groene plekken en groene verbindingen daartussen. Onderdeel van de HGS is de ecologische infrastructuur met als hoofddoel Natuur. Gelet op de omvang van het plangebied en het niet voorkomen daarin van onbebouwde functies is dit niet van betekenis voor wat betreft dit beleid. Het plangebied ligt niet binnen de ecologische infrastructuur.

4.7. WATER

Het stedelijk waterbeheer kent op dit moment een belangrijk knelpunt: de verspilling van (relatief) schone waterstromen (regenwater) en verontreiniging van de stromen tijdens het verblijf in de stad. De gevolgen hiervan zijn zichtbaar, zowel in de stad als daarbuiten: verdroging en verontreiniging. De Nota Utrecht Waterdicht biedt strategische uitgangspunten voor het duurzaam omgaan met het stadswater. Er zijn drie duurzaamheidsprincipes geformuleerd, te weten:

1. beperken van de instroom
2. verlengen van het verblijf van water in het stedelijk systeem
3. schoon afvoeren van water uit het systeem

De gemeente heeft onlangs het rioleringsplan vastgesteld voor de komende 5 jaar. Samen met de provincie en het waterschap is de gemeente bezig met het maken van een Waterplan. Waterkwaliteit, watergebruik en waterkwantiteit zijn daarbij leidende aspecten hoe met water in de stad om te gaan. In bestemmingsplannen wordt een watertoets opgenomen. Deze watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het beoordeelde aspect krijgt een wettelijk kader bij het vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan. Over de inhoud van de watertoets heeft de gemeente overleg met de verantwoordelijke instanties.

Over de inhoud van de watertoets heeft de gemeente overleg met de verantwoordelijke instanties. Gezien het feit dat er binnen het plangebied geen nieuwe bebouwing en/of verharding wordt gerealiseerd, is het uitvoeren van een uitgebreide watertoets hier niet aan de orde. Dit is met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden overeengekomen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1. OPZET

Het doel van het bestemmingsplan is het huidige gebruik van het perceel als casino tijdelijk te continueren en een definitieve bestemming "jaarbeursdoeleinden" op te nemen. Daartoe zijn twee aparte bestemmingen opgenomen. De bouwhoogte van de toegestane bebouwingsoppervlakte blijken uit de plankaart. In het verlengde van de in het Masterplan voor het Stationsgebied is een zone op de plankaart opgenomen die een open ruimte garandeert voor bijvoorbeeld een langzaam verkeerverbinding.

5.2. INLEIDENDE BEPALINGEN

In hoofdstuk 1 van de voorschriften zijn de standaardbepalingen opgenomen: naam van het plan, begripsomschrijving, wijze van meten en algemene bepalingen

5.3. BESTEMMINGSBEPALINGEN

5.3.1. Artikel 5

In artikel 5 worden voorschriften gegeven die horen bij de voorlopige bestemming "casino". Deze bestemming is in de begripsbepalingen omschreven. Op het moment dat de voorlopige bestemming wordt opgeheven, dan dient de definitieve bestemming in acht genomen te worden. De voorlopige bestemming geldt voor de duur van vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uitbreiding van het gebouw ten behoeve van de functie casino is niet toegelaten. Er is een bepaling opgenomen die er in voorziet om eerder dan na de termijn van vijf jaar het gebied te gebruiken ten behoeve van de definitieve bestemming.

5.3.2. Artikel 6

In dit artikel 6 is de bestemming "Jaarbeursdoeleinden" omschreven. In de begripsbepalingen is aangegeven dat het hier gaat om het bedrijfsmatig gebruiken van gebouwen en bijbehorende kantoren. Belangrijk is evenwel dat de functie zich solitair kan ontwikkelen en er geen onlosmakelijke samenhang is met de overige jaarbeursfuncties. De mogelijkheid van grote evenementen in de vorm van manifestaties is in het complex uitgesloten.

5.4. ALGEMENE BEPALINGEN

Hoofdstuk 3 van de voorschriften bevat algemene bepalingen die betrekking hebben op alle bestemmingen: vrijstellingsmogelijkheden (artikel 7), wijzigingsbevoegdheid (artikel 8), overgangsrecht (artikel 9) procedureregels (artikel 10), gebruiksregels (artikel 11) en strafbaarstelling (artikel 12) Deze artikelen zijn gebaseerd op de Utrechtse standaardvoorschriften.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet in de continuering van een particulier initiatief. Gesteld kan worden dat de verwachte opbrengstcijfers van de exploitatie van het casino, zoals deze zijn overgelegd bij het verzoek om vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn behaald en gesproken kan worden van een winstgevende exploitatie van het gebied. Hetzelfde kan worden gesteld voor het toekomstige gebruik ten behoeve van jaarbeursactiviteiten. Voor de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid kan met een dergelijke conclusie worden volstaan.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

PM

VOORSCHRIFTEN

voorontwerp
maart 2004

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I: INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 Begrenzing en benaming	3
Artikel 2 Begripsbepalingen	4
Artikel 3 Wijze van meten	7
Artikel 4 Algemene bepalingen in verband met de bestemming	8
HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN	9
Artikel 5 Casino (voorlopige bestemming)	9
Artikel 6 Jaarbeursdoeleinden (J)	10
HOOFDSTUK III: ALGEMENE BEPALINGEN	11
Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	11
Artikel 8 Algemene wijzigingsbevoegdheid	13
Artikel 9 Overgangsbepalingen	14
Artikel 10 Procedureregels	15
Artikel 11 Algemene gebruiksbepaling	16
Artikel 12 Strafrechtelijke bepaling	17
Artikel 13 Slotbepaling	18

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRENZING EN BENAMING

A. Bestemmingsplan

Deze voorschriften vormen tezamen met de tekening nr. 6402120551-1, het bestemmingsplan Hoek Overste den Oudenlaan.

B. Aanduiding plangrens

De grens van het bestemmingsplan is op tekening nr. 6402120551-1 met een grove puntlijn aangegeven.

C. Aanhaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Hoek Overste den Oudenlaan".

ARTIKEL 2 BEGRIPSBEPALINGEN

In dit plan wordt verstaan onder:

- **Bebouwing**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- **Bebouwingspercentage**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat, per bouwperceel en per bouwvlak, maximaal mag worden bebouwd;
- **Bedrijfsruimte**
(gedeelte van een) gebouw dat dient voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten met onderlinge samenhang;
- **Begane grondlaag**
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain;
- **Bestaand**
 - bij bouwwerken:
bestaand ten tijde van de eerste ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - bij gebruik:
bestaand ten tijde van het van kracht worden van het in dit plan opgenomen gebruiksverbod;
- **Bestemmingsgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- **Bestemmingsvlak**
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
- **Bijgebouw**
gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- **Bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- **Bouwgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- **Bouwlaag**
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;
een zolder en een dakopbouw worden niet als bouwlaag beschouwd;
een souterrain wordt niet als bouwlaag beschouwd indien de vloer waarmee het souterrain wordt afgedekt minder dan 1,2 meter boven (straat)peil is gelegen;
- **Bouwperceel**
aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- **Bouwperceelgrens**
grens van een bouwperceel;
- **Bouwvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

- **Bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 - **Casino**
een voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting, waar door middel van gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.
 - **Dakopbouw**
ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;
 - **Detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.
 - **Dienstverlening**
het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
 - administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
 - publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke;
 - **Gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - **Geluidsgevoelige functie**
een functie die geschikt is voor woondoeleinden, zorgdoeleinden of onderwijsdoeleinden en waar op basis van het gestelde in de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten of op basis van de Wet Milieubeheer eisen ten aanzien van bescherming tegen geluid worden gesteld, zoals woningen, woonwagens, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen etc..
 - **Hoofdgebouw**
gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- Jaarbeursgebouwen**
gebouwen voor het bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfshallen ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen en trademarkt.
- **Kantoor**
ruimte voor het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
 - **Lijst van horeca-inrichtingen**
bijlage bij de voorschriften, waarin een stedenbouwkundige onderverdeling van de verschillende categorieën van horecabedrijven wordt aangegeven;
 - **Plan**
het bestemmingsplan Hoek Overste den Oudenlaan, bestaande uit de tekening nr. 6402120551-1 en de Voorschriften Hoek Overste den Oudenlaan;

- **Plankaart**
de kaart, deel uitmakend van het plan, bestaande uit de tekening nr. 6402120551-1
- **Souterrain**
het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat gedeeltelijk onder het (straat)peil is gelegen;
- **(Straat)peil**
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- **Woning**
complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- **Zolder**
gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,2 meter bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als zolder aangemerkt een ruimte, waarin aan minimaal één zijde over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte door middel van één of meer dakkapellen de vrije hoogte op minimaal 2 meter is gebracht.

ARTIKEL 3 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- A. Afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:**
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;
- B. Breedte, diepte, lengte van een gebouw:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- C. Dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- D. Goothoogte:**
vanaf het (straat)peil tot aan de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- E. Hoogte van een dakopbouw:**
vanaf het hoogste punt van de dakopbouw tot aan de bovenzijde van het dakvlak, waarop de dakopbouw zich bevindt;
- F. Hoogte van een gebouw:**
vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, masten, windvanen, dakopbouwen en antennes niet meegerekend;
- G. Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**
vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- H. Inhoud van een bouwwerk:**
boven (straat)peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen;
- I. Oppervlakte van een bouwwerk:**
buitenwerks en op (straat)peil;
- J. Vloeroppervlakte van een gebouw:**
de bruto vloeroppervlakte zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan; bij de berekening van de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingsvoorziening wordt gebruikt, buiten beschouwing;
- K. Ondergeschikte bouwdelen niet van toepassing:**
De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op het in horizontale zin uitsteken van ondergeschikte bouwdelen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, kozijnen, dorpels, stoep treden en afvoerpijpen voor hemelwater.

ARTIKEL 4 ALGEMENE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

A. Bescherming van het plan

Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

B. Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan.

C. Vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Vlaggenmasten, schoorstenen, antennes en antennemasten (met de daarbij behorende constructie en installaties) die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 meter overschrijden, met dien verstande dat de plaatsing van antennes en antennemasten (met de daarbij behorende constructie en installaties) ten behoeve van de mobiele telefonie alleen is toegestaan:

1. op niet-woongebouwen;
2. op gebouwen met een hoogte van meer dan 15 meter;
3. indien de afstand van de antenne tot verblijfs- en gebruiksruimtes minimaal 2,5 meter bedraagt bij de plaatsing van 1 antenne en minimaal 5 meter bij de plaatsing van meer dan 1 antenne.

D. Bestemming in lagen

Daar waar op de plankaart bestemmingen op verschillende niveaus zijn aangegeven met de aanduiding "bestemming in lagen", gelden deze bestemmingen op deze niveaus onafhankelijk van elkaar, met dien verstande dat op de onderliggende niveaus de voorzieningen ten behoeve van het (de) bovenliggende niveau(s) kunnen worden gerealiseerd.

E. Overschrijding bouwgrenzen

Overschrijding van de bouwgrenzen ten behoeve van ingangspartijen, luifels, balkons, bordessen, trappen, trappenhuisen en galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame zijn alleen toegestaan voor zover deze bouwwerken bestaan op het moment van de terzieslegging van het plan.

HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5 CASINO (VOORLOPIGE BESTEMMING)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Casino" aangewezen gronden, zijn gedurende een periode van 5 jaar na het onherroepelijk van kracht worden van dit bestemmingsplan bestemd voor:

1. een gebruik als casino, waarbij een prostitutiebedrijf nadrukkelijk is uitgesloten;
2. verkeer en verblijf, waaronder mede begrepen parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen en;
4. water,

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A genoemde gronden zijn, uitsluitend bestaande gebouwen in bestaande omvang toegestaan ten behoeve van de in lid A genoemde doeleinden.
2. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan direct ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer dienend, niet meer mag bedragen dan 3 meter.

ARTIKEL 6 JAARBEURSDOELEINDEN (J)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Jaarbeursdoeleinden (J)" aangewezen gronden zijn na verloop van 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is geworden bestemd voor:

1. Jaarbeursgebouwen en daarbij behorende kantoren waarbij een prostitutiebedrijf nadrukkelijk is uitgesloten;
2. verkeer en verblijf, waaronder mede in ondergeschikte mate begrepen parkeerplaatsen;
3. groenvoorzieningen;
4. water, en
5. tevens voor een onbebouwde zone voor de realisering van een langzaam verkeerroute ter plaatse van de aanduiding "zone onbebouwd" op de plankaart.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De bouwhoogte van gebouwen en het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
2. De op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens mag naar de wegzijde niet worden overschreden.
3. Op de gronden op de plankaart aangegeven als 'zone onbebouwd' zijn geen gebouwen toegelaten;
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan direct ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer dienend, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. De oppervlakte van een inzamelingsplaats voor afval mag maximaal 20 m² bedragen.

HOOFDSTUK III: ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 7 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en Wethouders kunnen, met in achtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen:

- A. Voorgeschreven maten, afmetingen en percentages**
van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- B. Wegen**
van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- C. Meetverschil**
van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- D. Overschrijding bouwgrenzen**
van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak, en de grenzen van het bouwvlak tevens bestemmingsgrens zijnde, voor zover deze grenzen aan de bestemming genoemd in de artikelen 6 en 7 naar de buitenzijde worden overschreden door erkers over maximaal de halve gevelbreedte, luifels, balkons, bordessen, trappen en galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1.50 m wordt overschreden
- E. Nutsgebouwtjes e.d.**
van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes,abri's, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
1. de hoogte per gebouwtje niet meer dan 3 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 25 m² bedraagt;
- F. Antennes en antennemasten ten behoeve van mobiele telefonie**
van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat antennes en antennemasten ten behoeve van de mobiele telefonie (met de daarbij behorende constructies en installaties) gebouwd worden, zowel ten aanzien van masten die op gebouwen opgericht worden, als ten aanzien van op maaiveld op te richten masten.
Alvorens burgemeester en wethouders besluiten tot het verlenen van vrijstelling:
- a. dient bij de plaatsing op woongebouwen vooraf door de aanvrager te worden aangetoond dat plaatsing op niet-woongebouwen niet mogelijk is;
 - b. dient bij plaatsing op maaiveld vooraf door de aanvrager te worden aangetoond dat plaatsing op een gebouw niet mogelijk is;
- stellen zij de commissie Welstand en Monumenten in de gelegenheid om advies uit te brengen

G. Antennemasten, anders dan ten behoeve van mobiele telefonie

1. van de voorgeschreven hoogten ten behoeve van het oprichten van antennemasten die onderdeel uitmaken van een gebouw;
2. van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of ontvangstmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;

H. Hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;

I. Kunstobjecten

van het in het plan bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst;

J. Dakterrassen

de voorgeschreven hoogten ten behoeve van het oprichten van hekwerken of borstweringen ter afscheiding van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale toegestane hoogte niet meer dan 1,2 meter mag worden overschreden.

ARTIKEL 8 ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

A. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

1. de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel dat op de plankaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid.

2. bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 5 meter worden overschreden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid.

3. de bestemming "casino" binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk van kracht worden van dit bestemmingsplan definitief wordt beëindigd en wordt vervangen door de definitieve bestemming indien blijkt dat daaraan binnen genoemde periode van 5 jaar behoefte bestaat.

B. Procedure

Een wijzigingsplan komt tot stand via de in Artikel 10 van deze voorschriften neergelegde procedure.

ARTIKEL 9 OVERGANGSBEPALINGEN

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

B. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

C. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

D. Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen in strijd met de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen in strijd met de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 10 PROCEDUREREGELS

A. Terinzagelegging

Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 8, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage.

B. Kennisgeving terinzagelegging

De burgemeester geeft tevoren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van de terinzagelegging.

C. Zienswijzen

Gedurende de in lid A genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen over het ontwerp-besluit.

ARTIKEL 11 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

A. Verbod gebruik in strijd met bestemming

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

B. Geen beperking meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een niet door dringende redenen gerechtvaardigde beperking van het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van dit artikel wordt niet verleend voor een ander gebruik dan "casino" indien de voorlopige bestemming "casino" nog vigeert.

ARTIKEL 12 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

A. Overtreding verbod gebruik in strijd met bestemming

Overtreding van het bepaalde in Artikel 11 onder A, ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 13 SLOTBEPALING

Dit bestemmingplan kan worden aangehaald onder de naam "Hoek Overste den Oudenlaan"



VERKLARINGEN EN AANDUIDINGEN

- grens van het plan
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- bestaande bebouwing met huisnummers
- onbebouwde zone
- maximale bouwhoogte in meters
- maximaal bebouwingspercentage

BESTEMMINGEN

- jaarbeurdoeleinden
- casino (voorlopige bestemming)

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

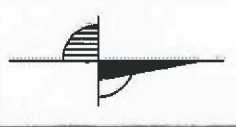
PLANKAART **BLAD 1**

Hierbij behoren de voorschriften bestemmingsplan "Hoek overste den Oudenaan"

vastgesteld bij raadsbesluit
 goedgekeurd door Ged. Staten
 Uitspraak op beroep afd. Bestuursrechtspraak

d.d.
 d.d.
 d.d.

ordernummer	6402120651
wijk	T'answijk
projectnaam/dir	bn overste de oudenaan
subdirectory	od08_beskrf.dgn
tekeningnummer	6402120651-1
tekeningnaam	bn overste de oudenaan
schaal	1 : 1000
penribel	256.1b
datum	17-02-2004
wijziging	



Dienst Stadsontwikkeling