

Gemeente Utrecht

voorstel aan de raad

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk REO 13.063621

Vergadering Raad

Vergaderdatum 16 januari 2014

Jaargang en nummer 2014 - 3

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

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

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
- 2 geen exploitatieplan op te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel

datum: 07 jan 2014

status: A

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Raadsvoorstel:

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
 - 2 geen exploitatieplan op te stellen;
 - 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.
-

Argumenten

- 1.1 De wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan.
- 1.2 De ambtshalve wijziging betreft een actualisatie van het plan naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel.
- 2.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.
- 3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Context

Ligging plangebied

Leidsche Rijn Centrum Noord is het noordelijke deelgebied van het Leidsche Rijn Centrum aan de westzijde van de bestaande stad van Utrecht. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein De Wetering Zuid, aan de zuidzijde aan de spoorlijn Utrecht- Woerden, aan de westzijde aan Terwijde en aan de oostzijde begrenst de Rijksweg A2 het gebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.4 hectare.

Leidsche Rijn Centrum ligt in de zogenoemde 'Centrale Zone' van Leidsche Rijn. Dit is het gebied rond de Rijksweg A2 waar in relatief hoge bebouwingsdichtheden gebouwd gaat worden. Dit deel vormt de schakel tussen de bestaande stad en de reeds gerealiseerde delen van Leidsche Rijn.

Doel van het bestemmingsplan

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord juridisch-planologisch mogelijk te maken. De visie en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor de nieuwe woningen en voorzieningen in dit deel van Leidsche Rijn.

Programma

De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn zeer divers en onderstrepen het hoogstedelijk karakter van dit plangebied. De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord lopen uiteen van woningen en kantoren tot aan commerciële voorzieningen en een hotel/congrescentrum. Niet alleen de functies zijn divers, ook de beoogde doelgroepen voor de woningen en kantoren zijn divers. De woningen bevinden zich in zowel het sociaal als marktsegment, de kantoorgebruikers kunnen terecht in single-tenant en multi-tenant gebouwen en het hotel in de hoogbouw biedt mogelijk zowel 'short stay' als 'long stay' overnachtingen aan voor de zakelijke en particuliere markt. In de onderstaande tabel is het programma van Leidsche Rijn Centrum Noord weergegeven.

Functie Maximum bvo (m²)

Winkels 400

Horeca 750

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Leisure 1.000
Commerciële voorzieningen 500
Hotel en congrescentrum 15.000
Kantoren 86.000
Wonen 24.000

Wonen: Het aantal m2 toekomstige woningen in Leidsche Rijn Centrum Noord bedraagt circa 24.000. Er is ruimte voor maximaal 535 woningen. De ontwikkelaar en/of woningcorporatie heeft daarin keuzevrijheid, een en ander verder uit te werken bij de uitgifte van de kavels. Het percentage sociaal woonprogramma bedraagt conform gemeentelijk beleid Leidsche Rijn circa 30 % (voor oa studenten, starters, zorg aan huis, huur, koop, seniorenwoningen).

Publieksgerichte voorzieningen: Een compleet en levendig centrum biedt aan de bezoekers en bewoners ook de nodige voorzieningen aan. In Leidsche Rijn Centrum Noord is een breed scala aan functies mogelijk, van winkelruimte tot persoonlijke dienstverlening. Enkele voorbeelden van deze laatste zijn kapsalon, bank, uitzendbureau, stomerij. De winkelruimte betreft voornamelijk kleinschalige units. De invulling van de winkelruimte vereist afstemming met de winkelruimtes aan de zuidkant van het spoor. Het plein biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld horecafuncties. Ten behoeve van de levendigheid is het uitgangspunt deze functies op maaiveldniveau te huisvesten.

Hotel en congrescentrum: Het hotel biedt met een metrage van 15.000 m2 bvo ruimte voor circa 200 kamers. Het is een luxe hotel met alle faciliteiten die daarbij horen. Het is bedoeld voor zowel de zakelijke gebruiker als de particuliere gebruiker. Wenselijk zou de combinatie zijn van enerzijds 'short stay' (het klassieke hotel) en 'long stay' (ook de mogelijkheid bieden om een bepaalde periode in het hotel te 'wonen'). Het hotel biedt tevens plek aan leisure en horeca in de vorm van bijvoorbeeld restaurants, fitness, bars en wellness. Verder beschikt het hotel over een modern congrescentrum.

Overzicht voorafgaande fasen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept-ontwerpbestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord toegezonden aan de volgende externe overlegpartners: Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Kamer van Koophandel, Prorail, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Utrecht. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage Nota van Overleg (zie bijlage 10 bij het bestemmingsplan). De reacties hebben op een aantal punten geleid tot een aanpassing van het plan. Er is een beleidsparagraaf toegevoegd over de Nieuwe Ruimtelijke Strategie en er zijn een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 - 3



Ook is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wijkraad Leidsche Rijn. Op dit verzoek om advisering is geen reactie ontvangen.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vanaf 13 juni tot en met 24 juli 2013 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in die periode drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan.

Argumenten

1.1 *De wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan.*

Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, oktober 2013. Op een aantal onderdelen is het plan gewijzigd. De verbeelding wordt aangepast aan de bestaande geluidzone industrie en het aantal woningen (zowel in aantal als in het aantal m² bvo) is in overeenstemming gebracht met de aantallen die in het besluit hogere waarden Wetgeluidhinder waren opgenomen. Voor een toelichting en het volledige overzicht in wijzigingen verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport.

1.2 *De ambtshalve wijziging betreft een actualisatie van het plan naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel.*

Op 1 november 2013 treedt het nieuwe verkeersmodel VRU 3.1 in werking. Een nieuw verkeersmodel kan gepaard gaan met significante effecten i.r.t. geluid voor in procedure zijnde plannen. Dit bestemmingsplan wordt na 1 november vastgesteld, waardoor de effecten van de wijziging van het verkeersmodel zijn onderzocht op het onderdeel geluidhinder. Voor het onderhavige bestemmingsplan treedt geen significant effect op. Dit betekent dat het uitgevoerde onderzoek op basis van het verkeersmodel 2.1. nog steeds als representatief kan worden beschouwd. Nieuw onderzoek op basis van het nieuwe verkeersmodel zijn dan ook niet nodig. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting in paragraaf 4.2.

2.1 *Het plan is economisch uitvoerbaar.*

De grond in Leidsche Rijn Centrum Noord is eigendom van de gemeente Utrecht. De kosten die de gemeente maakt voor het bouwrijpmaken en

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



woonrijpmaken van het gebied worden verhaald door middel van gronduitgifte. Voor elke gronduitgifte zal een uitgiftecontract worden opgesteld, met daarin ook de grondprijs. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan behoeft dan ook niet te worden opgesteld.

3.1 *Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.*

Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is in 1999 een globaal bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999. Per deelgebied wordt op basis van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en/of een Stedenbouwkundig Plan een uitwerking van het bestemmingsplan gemaakt. Gezien de leeftijd van het huidige bestemmingsplan wordt nu voor het deelgebied Leidsche Rijn Centrum Noord een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor een nieuw actueel juridisch planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling van het gebied Leidsche Rijn Centrum Noord wordt mogelijk gemaakt.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- het bestemmingsplan (verbeelding) Leidsche Rijn Centrum Noord
- het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord
- het vaststellingsrapport Leidsche Rijn Centrum Noord
- link naar ROpubliceer met daarin het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord en alle daarbij horende bijlagen

Eerdere besluitvorming

- op 4 juni 2013 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
- in mei 2012 heeft het college ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan LRC Noord fase 1
- in maart 2009 heeft het college ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan LRC Noord
- 12 januari 2006, vaststelling Masterplan Leidsche Rijn Centrum door de gemeenteraad
- 23 maart 2004, vaststelling Visie Leidsche Rijn Centrum door het college van B&W,

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 - 3



gehoord hebbende de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling

raadsbesluit

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk REO 13.063621

Vergadering Raad

Vergaderdatum 16 januari 2014

Jaargang en nummer 2014 - 3



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Besluit

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
- 2 geen exploitatieplan op te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 30 JAN 2014

De griffier,

De burgemeester,

Bestemmingsplan

Leidsche Rijn centrum Noord

Onherroepelijk per 24 September 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie	19
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie en planbeschrijving	20
3.1	Beschrijving van de bestaande situatie	20
3.2	Projectbeschrijving	21
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	28
4.1	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	28
4.2	Geluidhinder	28
4.3	Externe veiligheid	30
4.4	Milieuhinder en bedrijven	34
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Bodemkwaliteit	36
4.7	Flora en fauna	37
4.8	Water	38
4.9	Archeologie	39
4.10	Kabels en leidingen	40
4.11	Bezonnig	40
4.12	Windhinder	41
4.13	Duurzaamheid	41
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	44
6.3	Planvorm	44
6.4	Opbouw regels	45
6.5	Artikelsgewijze toelichting	46
6.6	Lijst van bedrijfsactiviteiten	50

6.7	Lijst van horeca-inrichtingen	50
6.8	Handhaving	50
Bijlagen (apart bijlagenboek)		53
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2	Bezonningsstudie	
Bijlage 3	Externe veiligheid onderzoek Spoor	
Bijlage 4	Externe veiligheid onderzoek huidige situatie	
Bijlage 5	Externe veiligheid onderzoek toekomstige situatie	
Bijlage 6	Externe veiligheid verantwoording	
Bijlage 7	Luchtkwaliteitonderzoek	
Bijlage 8	Watertoets	
Bijlage 9	Windhinderonderzoek	
Bijlage 10	Nota van Overleg	
REGELS		
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		61
Artikel 3	Gemengd	61
Artikel 4	Groen	63
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels		66
Artikel 6	Antidubbeltelbepaling	66
Artikel 7	Algemene bouwregels	66
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 12	Overige regels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		69
Artikel 13	Overgangsrecht	69
Artikel 14	Slotregel	69
Bijlagen		71
Bijlage 1	Lijst van Bedrijven 'functiemenging'	73
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2004 is de 'Visie Leidsche Rijn Centrum, Het Levende Centrum' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en in 2006 is het 'Masterplan Leidsche Rijn Centrum' vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan (het Stedenbouwkundig Programma van Eisen) zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. Deze zijn nader uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in 2010 en 2009.

De afgelopen jaren heeft Leidsche Rijn steeds meer vorm gekregen. Met het gereedkomen van de landtunnel van de Rijksweg A2 wordt inmiddels ook Leidsche Rijn Centrum bouwrijp gemaakt.

Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is in 1999 een globaal bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999. Per deelgebied wordt op basis van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en/of een Stedenbouwkundig Plan een uitwerking van het bestemmingsplan gemaakt. Gezien de leeftijd van het huidige bestemmingsplan wordt nu voor het deelgebied Leidsche Rijn Centrum Noord een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor een nieuw actueel juridisch planologisch kader.



Ligging Leidsche Rijn Centrum

Afbeelding 1

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord juridisch-planologisch mogelijk te maken. De visie en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor de nieuwe woningen en voorzieningen in dit deel van Leidsche Rijn.

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Leidsche Rijn Centrum Noord is het noordelijke deelgebied van Leidsche Rijn Centrum aan de westzijde van de bestaande stad van Utrecht. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein 'De Wetering-zuid', aan de zuidzijde aan de spoorlijn Utrecht- Woerden, aan de westzijde aan Terwijde en aan de oostzijde begrenst de Rijksweg A2 het gebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.4 hectare.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Goedgekeurd door GS	Uitspraak RvS
Leidsche Rijn Utrecht 1999	28 oktober 1999	6 juni 2000	27 februari 2002
Uitwerkingsplan A2 – Zuid Spoorlijn	9 december 2003	–	–
Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, Tweede Herziening Geluidzone Industrie	20 november 2008	–	–

In bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken'. Onder deze bestemming worden niet alleen kantoren en bedrijven verstaan, maar bijvoorbeeld ook sportvoorzieningen, groenvoorzieningen, horeca en detailhandel. Gelet op de datering van dit bestemmingsplan wordt van deze uitwerkingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt. Om te voldoen aan de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening is er gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Ten behoeve van de verlegging van een deel van de Rijksweg A2 is in het Uitwerkingsplan A2 Wetering– Zuid Spoorlijn een deel van de betrokken gronden al uitgewerkt als 'Verkeersdoeleinden, wegverkeer (Vw)'. Dit uitwerkingsplan maakt formeel deel uit van het 'moederplan' bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999.

Met het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, Tweede Herziening Geluidzone Industrie is de geluidzone vanwege het industrielawaai op het industrieterrein Lage Weide verruimd. Hierdoor kunnen de bestaande bedrijven op het aansluitende bedrijventerrein Lage Weide voldoen aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Voor het onderhavig plangebied houdt dit in dat aan de zuidzijde de geluidscontour zeer beperkt in zuidelijke richting is verschoven. Deze contour wordt overgenomen op de plankaart van dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. De mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak.

Het Rijk wil dat de van nature aanwezige economische groeikracht maximaal benut wordt. De ambitie voor 2040 draait in dat licht om leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland, waarbij door het rijk vooral wordt ingezet op mainports, brainports en greenports;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De stad Utrecht maakt deel uit van de (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) MIRT-regio Utrecht. Deze regio bestaat uit de provincie Utrecht en is onderdeel van de Noordvleugel van de Randstad. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoor- en vaarweg);
- Realiseren van de waterveiligheidsopgave langs de Lek en Neder-Rijn; (Hoogwaterbeschermingsprogramma, Ruimte voor de Rivier, deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma) en zoetwatervoorziening via het hoofdwatersysteem;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380kV) en het accommoderen van de inzet van de regio op geothermie en warmte-koudeopslag;
- Op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale en regionale beleid dat van toepassing is op dit plangebied zijn het Streekplan (2004), het Regionaal Structuur Plan (2005) en de Ontwikkelingsvisie van NV -Utrecht (samenwerkingsverband tussen Hilversum, Amersfoort en Utrecht en omliggende regio).

De bovengenoemde nota's vullen elkaar aan: er wordt gekozen voor een beheerste groei door verdere verdichting van het stedelijke gebied om zo de landschappen te sparen. In de Ontwikkelingsvisie wordt dit al wat verder uitgewerkt op de lange termijn voor het "Noordvleugel-gebied" (Amersfoort, Hilversum, Utrecht en de omliggende regiogemeenten).

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013– 2028 (2013)

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028 beschreven. Hierin is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering gegeven wordt aan het beleid. Voor een deel krijgt het beleid uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De twee belangrijkste beleidsopgaven richten zich op het aantrekkelijk houden van de provincie Utrecht als vestigingsplaats.

1. Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
2. Tevens wil de provincie de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Dit is zowel in het belang van het landelijk gebied zelf, als van het stedelijk gebied. Hierbij vraagt ook de binnenstedelijke opgave als contramal om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum is onderdeel van de binnenstedelijke opgave. Leidsche Rijn Centrum is aangemerkt als grootstedelijk vestigingsmilieu, waar kansen zijn voor diverse soorten van bedrijvigheid (creatieve industrie, detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheid en verzorging, horeca) in combinatie met wonen en hoogwaardige voorzieningen. Ook maakt Leidsche Rijn Centrum deel uit van een beperkt aantal goed ontsloten locaties in de provincie waar nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk is. Vanwege het samenkomen van meerdere verkeersstromen en de stedelijke activiteiten die er plaats kunnen vinden is de ontwikkeling tot stedelijk knooppunt een mogelijkheid. De provincie gaat uit van een woningbouwprogramma in de planperiode van ongeveer 11.500 woningen in Leidsche Rijn, waar de woningbouw in het plangebied een onderdeel van is.

De Provincie wil op de kantorenmarkt vraag en aanbod zoveel mogelijk in evenwicht brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. In principe geven zij geen ruimte voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. Voorts willen zij ook stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging) om daarmee de kwaliteit en het functioneren van kantoorgebieden in onderlinge samenhang te verbeteren. Op een beperkt aantal goed ontsloten locaties waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit is kantoorontwikkeling mogelijk. Het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum behoort ook tot deze locaties. Nieuwe kantoorontwikkeling is hier toegestaan, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder, is aangetoond.

2.2.2 Regionaal Structuurplan 2005–2015 (2005)

Doel van het Regionaal Structuurplan (RSP) is door beheerste dynamiek sturing te geven aan de verstedelijkingsdruk in de regio. Hierbij zijn gezamenlijke prioriteiten gesteld voor: het woningbouwprogramma, lopende landinrichtingsprojecten, recreatieve verbindingen en het regionale bereikbaarheidsprogramma.

Als prioritaire projecten in Utrecht zijn benoemd: Leidsche Rijn, Stationsgebied, Vaartse Rijnstrook, Merwedekanaalzone en Rijnenburg.

De regio Utrecht is draaischijf voor Randstad en achterland, inzet op verbetering van bereikbaarheid. De stad Utrecht is het centrum is van verstedelijking. Op de beleidsagenda voor 'na 2015' staan onder andere:

- lange termijn verstedelijkingsvisie voor de regio (zie Ontwikkelingsvisie NV Utrecht)
- binnenstedelijke transformatie (zie Regiodocument BRU, 2010)
- nadere uitwerking A12-zone tussen Ouderijn en Lunetten.

Een belangrijk punt uit het Regionaal Structuurplan van het Bestuur Regio Utrecht zijn de afspraken die zijn vastgelegd over de regionale kantoormarkt. Leidsche Rijn Centrum is een van de weinige locaties in de regio Utrecht waar nog groei van het oppervlakte kantoorruimte is toegestaan.

Omvang van het bouwprogramma voor de regio zal tussen de 800.000 en 1.000.000 m² bruto vloeroppervlak liggen. Per gemeente worden in het uitvoeringscontract afspraken over omvang en locaties opgesteld. Het geplande programma voor Leidsche Rijn Centrum Noord past binnen deze reservering.

Zoals hierboven al aangegeven is Leidsche Rijn Centrum aangegeven als stedelijk milieu, OV-knooppunt en als één van de benoemde kerngebieden. Dit zijn gebieden met een belangrijke functie als economische motor van de regio. Vanuit de gedachte van selectieve bereikbaarheid hebben deze gebieden het meeste ontwikkelingsperspectief, en hebben daarmee prioriteit ten opzichte van andere gebieden.

In de Wet ruimtelijke ordening is het instrument Regionaal Structuurplan niet langer opgenomen. Het huidige RSP heeft onder de nieuwe wet dezelfde status gekregen als een provinciale structuurvisie. De inhoud van het door de samenwerkende gemeenten vastgestelde RSP blijft geldig tot 2015.

2.2.3 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel 2015–2030 (2009)

De directe aanleiding tot de langetermijnvisie op de Noordvleugel Utrecht is de aanhoudende vraag naar woningen en bedrijvenlocaties. Die vraag is het gevolg van de demografische en economische groei maar de vraag anticipeert ook op economische ontwikkeling. Voor de Regio Utrecht geldt bovendien dat deze al geruime tijd kampt met een relatief groot tekort op haar woningvoorraad, mede veroorzaakt door de moeilijke beschikbaarheid van locaties. De samenwerkende overheden hebben in de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel aangegeven dat de spanning in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordvleugel weliswaar blijft bestaan, maar dat het mogelijk is er op een verantwoorde manier mee om te gaan.

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 is binnenstedelijke verdichting en kwaliteitsverbetering om zo de landschappelijke kwaliteiten te sparen. Dit houdt in dat een oplossing gevonden moet worden voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiende aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk–economisch ontwikkeling.

De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw en bedrijvigheid sterk in bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. Ook Leidsche Rijn valt tegenwoordig onder bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

Op 1 juli 2004 is de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Basis voor de Structuurvisie 2030 is dat Utrecht zijn drie kernkwaliteiten wil vasthouden en verder uitbouwen.

- Utrecht als 'Markt': een randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving;
- Utrecht als 'Podium': een ontmoetingsplaats voor kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
- Utrecht als 'Binnentuin': een grote stad met kleinschaligheid en sociale samenhang in de wijken.

De combinatie van deze kwaliteiten is de kracht van Utrecht. Op sommige plaatsen in de stad is er ruimte voor (groot)stedelijkheid, op sommige plaatsen is er ruimte voor stedelijke podia en elders is ruimte voor woonwijken met een eigen maat, schaal en dynamiek. Het plangebied Leidsche Rijn Centrum Noord neemt een bijzondere positie in: zowel het perspectief de 'Markt' als het perspectief 'Podium' is relevant. Het speelt een belangrijke rol als randstedelijk centrum én als één van de vier grote Podia van de stad.

Doelstelling binnen perspectief 'Markt' is:

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

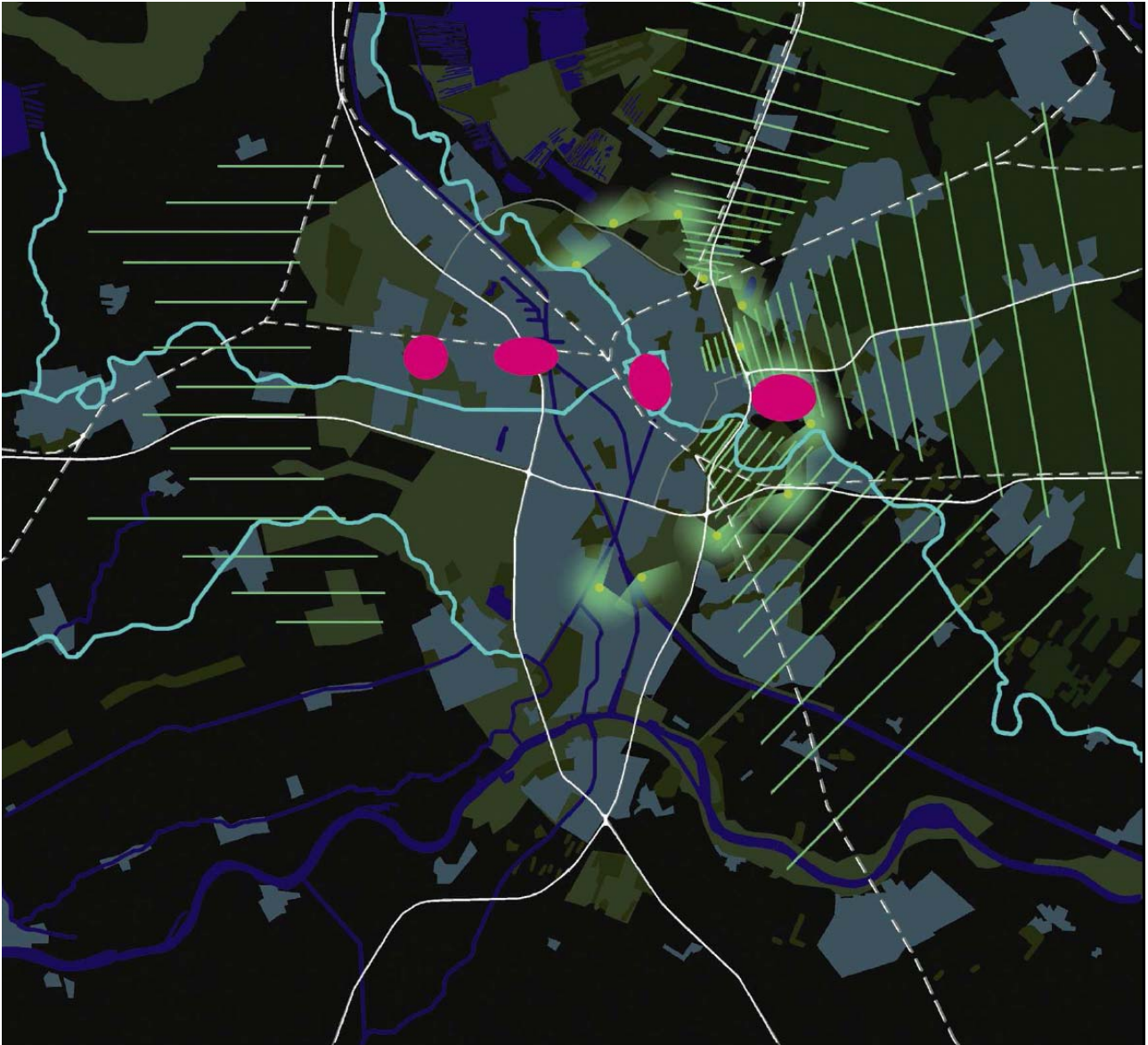
De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de 'snelle' infrastructuur en haar knooppunten in de stad, zoals de Rijksweg A2, randstedelijk HOV-net, Leidsche Rijn Centrum en de OV-terminal. Dit zijn vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor marktontwikkelingen. Functies die bij het marktperspectief horen zijn kantoren, kennisintensieve bedrijven en het duurdere hoogstedelijke segment van de woningmarkt.

De hoogstedelijke ambitie van de Markt betekent rond assen en knooppunten intensief grondgebruik, hoogbouw, gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wonen boven bedrijven en winkels, een stedelijke openbare ruimte een dynamische bevolkingssamenstelling en de nadruk op (middel)dure woningen. Voor Leidsche Rijn Centrum zijn centrumontwikkelingen voorzien en een station.

Doelstelling binnen het perspectief 'Podium' is:

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

Op afbeelding 2 is de 'ketting' van de vier grote Podia aangegeven met roze stippen. De vier grote Podia zijn (van links naar rechts) Leidsche Rijn Park, Leidsche Rijn Centrum, de Binnenstad, inclusief het Stationsgebied, en De Uithof. Hiervan zijn Leidsche Rijn Centrum en het Maximapark nieuwe podia. Voor Leidsche Rijn Centrum is 'Ontmoeting' een belangrijk thema.



Afbeelding 3: De vier grote Podia van de stad Utrecht

De ambitie van het podium betekent dat er ruimte wordt geboden aan imagobepalende functies, die mensen aantrekken, zoals cultuur, onderwijs en winkels en, waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Leidsche Rijn Centrum is bij uitstek het podium dat een grote rol moet spelen in de identiteit van de stad Utrecht en in het verbinden van 'oude' en 'nieuwe' stadsdelen.

De plannen met betrekking tot Leidsche Rijn Centrum Noord sluiten aan op deze ambities.

2.3.2 Planontwikkeling Leidsche Rijn: Masterplan (1995) en Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (2003)

Het Masterplan Leidsche Rijn (1995) vormt het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor Leidsche Rijn. In het Masterplan wordt richting gegeven aan hoe Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met als doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Utrecht en gaat uit van de realisering van in totaal circa 30.000 woningen binnen Leidsche Rijn.

Bij het opstellen van het Masterplan Leidsche Rijn is als leidraad voor het hele plangebied gekozen voor drie sturende begrippen:

- compactheid;
- duurzaamheid;
- identiteit.

Bij compactheid gaat het niet zozeer om een hoge dichtheid, maar vooral om een sterke verbondenheid met bestaande concentraties van bebouwing. Met duurzaamheid wordt bedoeld op het streven naar een evenwicht in ecologische en economische aspecten. Identiteit heeft ten slotte te maken met karakter. Behoud van identiteit dient onder meer te worden nagestreefd door rekening te houden met de onderling sterk verschillende karakters van de stad Utrecht enerzijds en de kernen Vleuten en De Meern anderzijds.

Het programma voor Leidsche Rijn omvat 30.000 woningen, 30.000 arbeidsplaatsen in kantoren en bedrijven en diverse hectare voor voorzieningen, zoals winkels, scholen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportvoorzieningen en openbare groenvoorzieningen. Belangrijk voor dit plangebied is de keuze voor een autonoom functionerende waterhuishouding. Dit is een aanleiding geweest om, naast waterrijke woonmilieus, te kiezen voor de aanleg van een grote plas ten noorden van Vleuten: de Haarrijnseplas.

Na het Masterplan zijn de hoofdlijnen van stedenbouwkundige ontwikkelingen uitgewerkt in programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve eisen voor alle deelgebieden in de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn, hiervan is een aantal keer een actualisatie gemaakt, waarvan de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 2003 de meest recente is voor het gehele gebied.

2.3.3 Visie Leidsche Rijn Centrum: het levende Centrum (2004)

In de 'Visie Leidsche Rijn Centrum: het levende Centrum', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, gehoord hebbende de raadscommissie in 2004, zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum nader uitgewerkt. Ook wordt geanalyseerd hoe deze ambities kunnen worden bereikt. Het is een programmatische en ruimtelijke visie op Leidsche Rijn Centrum en geeft een aantal belangrijke randvoorwaarden mee voor het later opgestelde Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006), waarin onder andere de stedenbouwkundige structuur is opgesteld voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum.

Leidsche Rijn Centrum ligt centraal tussen de bestaande stad en het stadsdeel Leidsche Rijn en ligt strategisch ten opzichte van de infrastructuur (A2 en het spoor);

Leidsche Rijn Centrum is bedoeld voor zowel de bewoners van Leidsche Rijn als voor de bewoners van de stad Utrecht en speelt een rol als één van de nieuwe Randstadcentra in de binnenring van de zogenaamde Deltametropool. Leidsche Rijn Centrum wordt in hiërarchie het tweede centrum van Utrecht, complementair aan het centrum in de binnenstad van Utrecht.

Leidsche Rijn Centrum moet een levend centrum worden wat onder andere bereikt wordt door een gevarieerd programma: winkels, woningen, horeca, kantoren en maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Belangrijke uitgangspunten van de Visie zijn:

- Nadruk op de openbare ruimte
- Géén overdekt winkelcentrum
- Grote mate van functiemenging
- Hoogstedelijk
- Het realiseren van een Culturele trekker van formaat

2.3.4 Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2005)

Het tot een eenheid smeden van de bestaande stad en Leidsche Rijn met z'n diversiteit aan wijken moet gebeuren in de Centrale Zone. In het noorden grenst het gebied aan bedrijventerrein 'De Wetering-zuid' en in het zuiden loopt het door tot knooppunt Oudenrijn. Met onder meer 6.800 woningen, bedrijven, parken, wegen en een sportpark, vormt de Centrale Zone het sluitstuk van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Het is ruimtelijk meest complexe deel van Leidsche Rijn vanwege de stedelijke infrastructuur, de hoogteverschillen, het programma en nationale infrastructuur (Spoor, A2, Amsterdam Rijnkanaal).

Leidsche Rijn Centrum is bij de kruising van de A2 en het spoor gesitueerd. Doordat het centrumgebied wordt doorgezet tot aan het kanaal ontstaan drie centrumkwadranten. Ook ligt het centrum op deze wijze op het knooppunt van routes van en naar het bestaande Utrecht. Door de verhoogde ligging is het centrum zichtbaar vanuit de directe omgeving, de bestaande stad en het Amsterdam Rijnkanaal. Zo wordt de strategische positie van de locatie beter benut en kan het nieuwe centrum zich ontwikkelen tot een schakel in de relatie tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Het betekent ook dat in dit deel van de Centrale Zone een uitgesproken stedelijk milieu tot stand gebracht kan worden.

2.3.5 Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006)

In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (ook wel 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen' genoemd), vastgesteld door de gemeenteraad in 2006, zijn onder meer de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. Daarbij staat het stedelijke karakter voorop, met dichte en hoge bebouwing en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. Een diversiteit aan straten en pleinen nodigt uit tot intensief gebruik door verschillende groepen mensen.

Het Masterplan vormt het kader voor de uit te werken stedenbouwkundige plannen voor elk van de deelgebieden van Leidsche Rijn Centrum, te weten Kern, Noord, Zuid en Oost.

2.3.6 Woonvisie 2009-2019 (2009)

In de Woonvisie 2009-2019 zijn kaders geschetst van het woonbeleid van de gemeente Utrecht op de lange termijn.

De woningbehoefte in Utrecht is veel hoger dan het aanbod. In deze nota worden de prioriteiten benoemd die omgaan met de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt. Naast verruiming van het aanbod door nieuwbouw in Leidsche Rijn en Rijnenburg, wil de gemeente ook de kwaliteit van de woningen in de bestaande stad verbeteren. Uit zowel woningbehoefte-onderzoeken in het kader van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 als de woonvisies is gebleken dat nieuwbouw in de stad zich vooral moet richten op het realiseren van 'centrumstedelijke' en 'dorpsrand/landelijke' woonmilieus.

Binnen dezelfde woonmilieus kunnen mensen met uiteenlopende leefstijlen wonen. De woonvisie geeft daarom aan dat bij de invulling van concrete woningbouwprojecten rekening gehouden moet worden met die verschillende leefstijlen op grond van woonbelevingsgroepen. Diversiteit in het aanbod is daarbij van belang, zodat het voor alle doelgroepen mogelijk is om een passende woning te vinden.

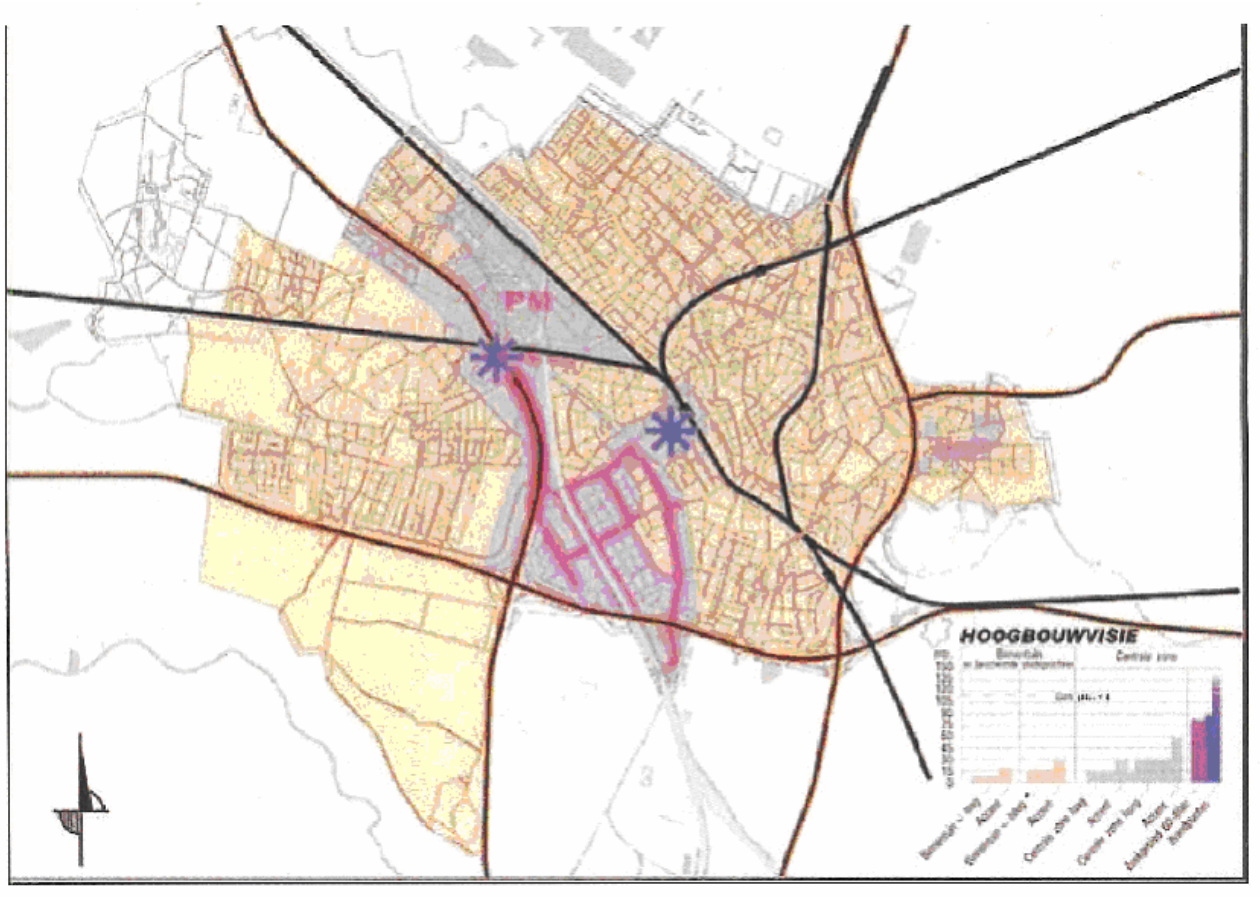
2.3.7 Hoogbouwvisie Gemeente Utrecht (2005)

Op 13 januari 2005 is door de gemeente Utrecht de Hoogbouwvisie Gemeente Utrecht vastgesteld. Met de hoogbouwvisie heeft de gemeenteraad de ideeën ten aanzien van hoogbouw vastgelegd en daarmee een basis voor de stad als geheel. De hoogbouwvisie is bepalend voor alle gebouwen hoger dan 30 meter.

De hoogbouwvisie geeft aan in welke delen van Utrecht "hoog" gebouwd mag worden en welke randvoorwaarden er gelden ten aanzien van behoud van de kwaliteit van de woonomgeving. Bij bouwaanvragen voor zulke gebouwen wordt in de bouwplantoetsing ook gekeken naar de effecten die het gebouw op de omgeving heeft.

Uitgangspunten van de hoogbouwvisie zijn:

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



Afbeelding 4: Wensbeeld 2030 Hoogbouwvisie

Op de afbeelding is de stad opgedeeld in drie deelgebieden, die ieder hun eigen 'hoogbouwregime' kennen. Er zijn twee plaatsen in Utrecht waar gebouwen mogen komen die hoger zijn dan de rest van de hoogbouw: het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum.

In beide gebieden kunnen clusters van hoogbouw van in principe maximaal 90 meter komen. In Leidsche Rijn Centrum wordt de bouwhoogte niet begrensd; dit is de enige plek in de stad waar hoger gebouwd mag worden dan de Dom. Hierdoor kan deze voor de stad zo belangrijke plek worden gemarkeerd.

Naast de reguliere bouwplantoetsing die voor elke bouwaanvraag wordt uitgevoerd, dient bij projecten boven de 30 meter aanvullend aandacht te worden besteed aan de invloed van de hoogbouw op de omgeving. Dit omdat de klimaatgevolgen dan relatief groter worden. Dit betekent niet dat dergelijke gebouwen niet wenselijk zijn, er is wat meer specialistische aandacht nodig voor de inpassing.

2.3.8 Welstandsnota (2004)

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

Het bestemmingsplangebied valt binnen de aanduiding ontwikkelingsgebied en krijgt het welstandsniveau 'open' mee. Dit betekent dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk is zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

2.3.9 Kantorenstrategie 2012 (2012)

Om de kantorenmarkt in Utrecht gezond te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten selectiever nieuwe kavels uit te geven. De focus is gericht op behoud van een gezonde markt voor de bestaande kantoren en op transformatie van leegstaande gebouwen.

Het college wil een mix van maatregelen om de leegstand aan te pakken. De nadruk ligt daarbij op transformatie van leegstaande panden, op samenwerking met marktpartijen en op kwaliteitsverbetering van bestaande locaties. Dat is nodig om huurders aan te trekken en te behouden. Ook levert acquisitie een bijdrage aan het tegengaan van leegstand.

Het college wil kritisch selecteren waar de komende jaren kantoorbouw mag plaatsvinden. De drie belangrijkste prioritaire locaties hebben elk hun eigen profiel:

- Het Stationsgebied als grootstedelijke locatie;
- De strook langs de Rijksweg A2 in Leidsche Rijn Centrum (Noord), bij het nieuwe NS-station;
- Het zuidelijke deel van Papendorp voor middelgrote kantoren.

2.3.10 Nieuwe ruimtelijke strategie (2012)

De Utrechtse ruimtelijke agenda wordt de komende decennia bepaald door twee grote opgaven. Namelijk het faciliteren van de groei van de stad naar een omvang van 400.000 inwoners en het tegelijkertijd op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving. De groei naar 400.000 inwoners verloopt door veranderingen in de samenleving naar verwachting in een langzamer tempo dan tot voor kort werd aangenomen. De huidige economische recessie en mogelijk structurele verschuivingen in de manier waarop mensen wonen, werken en winkelen zorgen voor een andere vraag naar het gebruik van de ruimte in de stad. De Nieuwe Ruimtelijke Strategie voor Utrecht is het antwoord van het College op de veranderende marktomstandigheden en geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente met de problematiek om wil gaan. In de strategie wordt onder andere prioriteit gegeven aan de realisatie van Leidsche Rijn Centrum.

2.3.11 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012

De doelstelling van het ontwikkelingskader is het formuleren van de kaders waarbinnen de horeca sector zich kan ontwikkelen in de stad Utrecht. Voor de verschillende gebieden wordt uitgegaan van profielgebieden. Leidsche Rijn Centrum en Vleuten - De Meern is daarin opgenomen als profielgebied 11.

Dit profiel is gericht op een (gefaseerde) ontwikkeling van een compleet horeca-aanbod met een winkelondersteunende functie. Tevens richt het profiel zich op de ontwikkeling van een uitgangsgebied voor de regio met een gecombineerde functie voor de dag, avond en nacht.

De ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum heeft te maken met een weinig voorspelbare dynamiek van de markt, wat vraagt om flexibiliteit in het plannen en de omvang van de horeca. Binnen Leidsche Rijn is het voorzieningenniveau vooralsnog beperkt en is het horeca-aanbod gering, zodat er voor nieuwe horeca ruimte lijkt te zijn. In Leidsche Rijn Centrum is de balans tussen detailhandel en horeca cruciaal.

2.3.12 Ontwikkelingskader Detailhandel 2012

Het Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 beschrijft de wijze waarop de gemeente nu en in de komende jaren de totstandkoming van detailhandelsplannen wil begeleiden, faciliteren en toetsen. Daarnaast beschrijft dit kader hoe de gemeente wil omgaan met ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden. Het is een algemeen beleidskader op basis waarvan specifieke gebieden en plannen op maat ontwikkeld en beoordeeld kunnen worden.

Detailhandel is een dynamische markt. De huidige marktomstandigheden en ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van internetaankopen, beïnvloeden de behoefte aan fysieke winkels, ook in Utrecht. Maar Utrecht groeit en kent nog een achterstand in het winkelaanbod. Het ontwikkelingskader beschrijft de te verwachten ontwikkelingen en maakt inzichtelijk welke uitbreidingen en toevoegingen van winkelgebieden in Utrecht gepland zijn. Daarnaast beschrijft het kader hoe de gemeente om wil gaan met het uitbreidingsvolume van winkeloppervlak in relatie tot de huidige economische omstandigheden en de te verwachten groei van de aankopen via internet. Verder beschrijft het kader op hoofdlijnen hoe het gemeentebestuur zich opstelt ten aanzien van detailhandel buiten winkelgebieden.

2.3.13 Beleidsnota Hotels Utrecht 2010 – 2020, A Room with a View

Op dit moment telt de stad 1400 hotelkamers. De hotelbranche speelt een belangrijke rol in de Utrechtse ambities op het gebied van kennis en cultuur. Utrecht wil vooral bijzondere kwaliteiten toevoegen en biedt ruimte voor kleinschalige hotels, low budget hotels, Bed & Breakfasts en hotels die een uniek concept aan het hotelaanbod toevoegen (zogenaamde experience hotels). De realisatie daarvan is minder locatiegebonden. Grotere hotels kunnen in Leidsche Rijn Centrum, Papendorp en in het Stationsgebied gerealiseerd worden. Utrecht verwacht de komende 10 jaar zowel meer zakelijke bezoekers als individuele toeristen naar de stad te trekken met aantrekkelijke evenementen, groei van de zakelijke dienstverlening en een uitgebreid cultureel voorzieningenniveau en programma.

2.3.14 Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen gemeente Utrecht 2003–2015

Het ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen dient leisureontwikkelingen in de markt zoveel mogelijk te faciliteren. Hierbij wordt leisure gedefinieerd als: grootschalige commerciële en niet commerciële (combinaties van) voorzieningen in de sectoren sport & recreatie, cultuur, wellness, uitgaan/entertainment en attracties.

In de gemeente is behoefte aan ontwikkeling van grootschalige leisurevoorzieningen. Er is gekozen om Utrecht te positioneren op de drie leisure kenmerken 'cultuur', 'shopping' en 'entertainment & uitgaan', waarbij ruimte is voor twee leisureconcentratiegebieden en vier locaties voor specifieke leisurefuncties. Leidsche Rijn Centrum is met het stationsgebied aangegeven als één van de twee leisureconcentratiegebieden. De vier specifieke locaties zijn The Wall, Máximapark (voorheen Leidsche Rijn Park), Haarrijnseplas en Maarschalkerweerd.

2.3.15 De ontdekking van Utrecht: Actieplan Cultuur 2008–2020

In de nota 'De ontdekking van Utrecht' wordt het gemeentelijk cultuurbeleid geformuleerd. Het actieplan beschrijft ook het cultureel ondernemerschap in de wijk en de ontwikkeling van een culturele infrastructuur in Leidsche Rijn. De ontwikkelingen in Leidsche Rijn Centrum dragen hier in belangrijke mate aan bij.

2.3.16 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' 2007

Gemeente Utrecht heeft een Groenstructuurplan vastgesteld ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat.

Het plangebied is geen onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur of de stedelijke hoofdgroenstructuur. Zie verder paragraaf 4.7

2.3.17 Bomenbeleid Utrecht (2009)

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor de periode tot 2030 zet de gemeente in op behoud en ontwikkeling van de bomenstructuur. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan geen bomenparagraaf opgenomen.

2.3.18 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2005-2020

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2005-2020 staat de gemeentelijke visie op het verkeer en vervoer in Utrecht tot 2020. Een langetermijnvisie op verkeer en vervoer is onder andere nodig om de groei van de mobiliteit in de toekomst goed op te kunnen vangen. Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren worden de economische belangrijke gebieden, kerngebieden zoals Leidsche Rijn Centrum, via een aantal verkeersassen voor openbaar vervoer, autoverkeer en goederenverkeer goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit.

In het GVVP is Leidsche Rijn Centrum aangeduid als poort voor OV-reizigers naar de stad. Op termijn wordt uitgegaan van een InterRegio-treinstation en ook is er in het plangebied een primaire OV-as geprojecteerd, deze wordt mogelijk later om gevormd tot sneltram. Verder krijgt de autobereikbaarheid (beperkt) aandacht en is een aantal gewenste fietsroutes aangegeven. In hoofdstuk 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.19 Nota Stallen en Parkeren 2013

De gemeenteraad heeft op donderdag 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe beleid van kracht. Samen met de nota Stallen en Parkeren zijn ook enkele uitwerkingen door de gemeenteraad vastgesteld.

Hiermee is het nieuwe beleid van kracht, waaronder de parkeernormen Fiets en Auto waarmee de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren bepaalt.

Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad, zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook scheidt de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwe voorzieningen ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen. In paragraaf 3.2.4 Verkeer en parkeren wordt hier nader op ingegaan.

2.3.20 Ambitiedocument Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar 2012

Utrecht groeit en fiets, OV en auto vragen ruimte in de stad. Het Ambitiedocument "Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar" geeft de hoofdlijnen aan waarlangs de ambities voor een aantrekkelijke en bereikbare stad in zeven beleidsprincipes zijn neergelegd:

1. De gebruiker centraal in het mobiliteitsbeleid
2. Kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen
3. Levendige centra op knooppunten
4. De plaats bepaalt de mobiliteitskeuze
5. RSS en HOV (tram) als basis OV-systeem
6. De fiets als primair vervoermiddel in de stad
7. De stedelijke verdeelring wordt stadsboulevard.

In Utrecht vormt Leidsche Rijn Centrum samen met de binnenstad, het stationsgebied en de uithof de podia van kennis en cultuur. Omwille van de synergie is de ruimtelijke samenhang tussen deze gebieden ook van belang. De as van kennis en cultuur kan worden opgehangen aan sterk structurerende OV- en fietsrelaties die de vervoerstromen in oostwestrichting opvangen.

Openbaar vervoer en fiets kennen een forse groei van de bereikbaarheid voor alle kerngebieden. De groei van Leidsche Rijn centrum valt hierbij het meeste op. Dit komt mede door de verdere groei van Leidsche Rijn zelf, maar ook door de investeringen in Randstadspoor, tram en fiets. In paragraaf 3.2.4 Verkeer en parkeren wordt ingegaan op de OV bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum.

Leidsche Rijn Centrum Noord is ingericht als 30 km zone. Dat betekent dat de fietsers in het gebied over de rijbaan met de auto's meerijden. Vrijliggende fietspaden zijn niet in het gebied aanwezig. Wel kunnen de fietsers goed aansluiten op de doorgaande fietsroute, gelegen langs de Terwijdesingel. De oversteek met de Terwijdesingel is geregeld door middel van verkeerslichten.

Fietsers kunnen via de onderdoorgangen bij het Reykjavikplein en de Oslostraat naar het ten zuiden van het spoor gelegen gebied van Leidsche Rijn Centrum. Aan de zuidkant van het spoor liggen ook de fietsverbindingen naar de bestaande stad.

2.4 Conclusie

Uit de beschrijving van het relevante beleid blijkt dat Leidsche Rijn Centrum een centraal onderdeel vormt in het landelijk netwerk en een belangrijke rol zal hebben bij het goed functioneren van de 'draaischijf' Nederland, vanwege de locatie aan A2 en de kruising met het spoor Utrecht-Den Haag/Rotterdam.

Ook in het provinciale en regionale beleid blijkt dat Leidsche Rijn Centrum een belangrijke rol heeft bij de opvang van de groei en de ontwikkelingen van de Utrechtse regio als stedelijk kerngebied. Zo is een groot deel van de restcapaciteit woningbouw gealloceerd in dit gebied.

Uit de gemeentelijke nota's blijkt dat Leidsche Rijn Centrum een cruciale rol moet vervullen in de stad Utrecht. Zowel als 1 van de 4 grote Podium-gebieden van de stad, als hoogstedelijk centrum vanuit het Markt-perspectief. Een ontmoetingsplaats voor stad en regio waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Leidsche Rijn Centrum moet een grote rol spelen in de identiteit van de stad Utrecht en in het verbinden van 'oude' en 'nieuwe' stadsdelen.

Naast de binnenstad met het Stationsgebied, is Leidsche Rijn Centrum aangewezen als complementair centrum van Utrecht, waar centrumfuncties een plek kunnen hebben die aanvullend zijn op het Stationsgebied en de binnenstad. Ook het in de beleidsnota's opgenomen programma laat zien dat er sprake is van een divers aanbod aan functies die in dit gebied zijn toegewezen en een aanbod van een hoogstedelijk woonmilieu.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en planbeschrijving

3.1 Beschrijving van de bestaande situatie

3.1.1 Historische ontwikkeling

De rode draad in de historische ontwikkeling van het plangebied en de omgeving wordt gevormd door de rivier de Rijn. In de huidige situatie is er slechts een gekanaliseerde loop van een smalle rivier aanwezig, maar in de Romeinse tijd was de rivier zo breed als nu bij Keulen. Het gebied kent dan ook een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Waar ooit de brede stroomgordel van de rivier heeft gelopen, zijn in de loop van de tijd grote pakketten zand en klei afgezet. De bedding tekent zich af als een verhoging: een stroomrug. In het Hollandse en Utrechtse veenweidelandschap komen dergelijke stroomruggen meer voor, maar ter plaatse van Leidsche Rijn is deze bijzonder breed. Aan weerszijden van de stroomrug liggen de komgronden. Door grootschalige bemaling is de bodem hier verder ingeklonken. Dit zijn de natte, laaggelegen delen in het gebied. Het plangebied ligt grotendeels op een stroomrug.

In de Romeinse tijd vormde de Rijn de grens van het Romeinse rijk en in de Middeleeuwen de grens van de Utrechtse stadsvrijheid. Bijna alle versterkte huizen en kastelen stonden daarom aan de linkerzijde van de oude Rijnloop. De rivier is hier vaak van loop verwisseld en begon te verzanden. Om de belangrijke handelsstromen tussen oost en west te kunnen behouden, werd tussen Utrecht en Harmelen de huidige Leidse Rijn gegraven. De waterhuishouding werd toen gereguleerd, waardoor het gebied kon worden ontgonnen voor agrarisch gebruik. De Leidse Rijn in het zuiden en de Thematerweg in het noorden vormden hierbij de ontginningsbasis. Deze lijnen werden de basis voor bewoning in het gebied. Langs beide wegen en in Vleuten is dan ook de oudste bebouwing te vinden.

Het aanblik van het landschap veranderde door de aanleg van grote infrastructurele werken, zoals de spoorlijn, het Amsterdam–Rijnkanaal en de snelweg A2. De aanleg van de spoorlijn gaf een economische impuls aan de stad Utrecht. Dit stimuleerde de vraag naar tuinbouwproducten. Vanaf het begin van de twintigste eeuw heeft het gebied ten westen van Utrecht een belangrijke functie gekregen voor de tuinbouw. Zowel in kassen als op de volle grond werden tuinbouwproducten gekweekt. De tuinders vestigden zich op de zandgronden. De natte delen werden voor veeteelt in gebruik genomen. Langs het kanaal zijn industrieën ontstaan, met name ten noorden van het plangebied (Lage Weide).

3.1.2 Structuurbepalende elementen

De directe omgeving van het plangebied kent een aantal structuurbepalende elementen in het landschap. De eerste betreft de spoorlijn tussen Utrecht en Den Haag en Rotterdam. De spoorlijn ligt ter plaatse van het plangebied op een spoordijk en bestaat uit vier sporen. Een ander belangrijk landschappelijk element is de Rijksweg A2.

3.1.3 Beschrijving bestaande situatie en functies in het plangebied

In het gebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Een deel van het gebied is opgehoogd met zand en is bouwrijp gemaakt. Daarnaast is er infrastructuur aangelegd. Voor de start met het bouwrijp maken waren de gronden in gebruik als grasland.

3.2 Projectbeschrijving

3.2.1 Inleiding

Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum is een van de sluitstukken in de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Het is gelegen rondom de kruising van de Rijksweg A2 en spoorlijn Utrecht–Woerden. Leidsche Rijn Centrum kenmerkt zich straks door een hoogstedelijk en multifunctioneel karakter waarin ondermeer horeca, winkels en cultuur een prominente plek innemen. In totaal is ruim 800.000 m² programma voorzien in Leidsche Rijn Centrum. De ambities en uitgangspunten zijn beschreven in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum uit januari 2006. Het centrale uitgangspunt is dat Leidsche Rijn Centrum het 2^e centrum van Utrecht wordt, levendig en goed bereikbaar.

Stedenbouwkundig en landschappelijk kenmerkt het deelgebied zich door hoge ambities waarbij enkele uitgangspunten zijn: gesloten bouwblokken met klassieke opbouw en waar mogelijk, formele lanen en straten afgewisseld met informele pleinen en in de plint van de gebouwen zoveel mogelijk publieksgerichte functies. De openbare ruimte bestaat uit levendige plekken en pleinen met afwisselende sferen en belevingen. De gevels van de bebouwing langs de pleinen, de verschillen in bouwhoogte en de functies in de plint bepalen mede de sfeer van de pleinen en straten. De bouwblokken en openbare ruimte vullen elkaar op deze manier aan. De overkapte rijksweg A2 is opgenomen in het plangebied. Door de hoogte daarvan ontstaan in Leidsche Rijn Centrum karakteristieke hoogteverschillen die doen denken aan traditionele Europese steden.

Plangebied Leidsche Rijn Centrum Noord

Leidsche Rijn Centrum Noord grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein 'De Wetering–zuid', aan de zuidzijde aan de spoorlijn Utrecht–Woerden, aan de westzijde aan Terwijde en aan de oostzijde begrensd de rijksweg A2 het gebied. Leidsche Rijn Centrum Noord maakt onmiskenbaar deel uit van Leidsche Rijn Centrum.

Door deze ligging is de bereikbaarheid uitstekend. De reismogelijkheden per openbaar vervoer zijn door het in juni 2013 geopende NS station en het toekomstig busstation met onder andere Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) ruim aanwezig. Daarnaast ligt in de directe nabijheid van het gebied de aansluiting op de rijksweg A2 voor de autoreizigers, als ook de aansluiting op de doorgaande fietsroutes naar onder andere Leidsche Rijn en de binnenstad van Utrecht.

Opvallend aan het gebied is de intensieve schaal van bebouwing en de geplande hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord. Het gebied kenmerkt zich door een mix aan functies: kantoren, woningen, winkels, horeca, commerciële voorzieningen en een hotel met congrescentrum. In totaal krijgt ruim 143.000 m² BVO een plek in het deelgebied van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord. Daarvan is een groot deel van het programma, circa 80.000 m² gepland in een gesloten kantorenwand grenzend aan de A2. Deze wand dient als geluidswerende voorziening om de woningbouw in Leidsche Rijn Centrum en delen van Terwijde mogelijk te maken. Tevens zijn er aan de spoorzijde ook bouwblokken voorzien, die een geluidswerende functie hebben.

Samenhang met Leidsche Rijn Kern

Een belangrijk uitgangspunt voor Leidsche Rijn Centrum Noord is de samenhang met Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid. Ondanks de doorsnijding van het spoor moet het gebied als één centrum functioneren. Deze samenhang wordt gerealiseerd door het stratenpatroon van Leidsche Rijn Centrum Noord aan te laten sluiten op de gridstructuur van Leidsche Rijn Centrum Kern. De samenhang tussen Leidsche Rijn Centrum Noord en Leidsche Rijn Centrum Kern wordt verder versterkt door in beide gebieden de karakteristieken van de bouwblokken en openbare ruimte op elkaar af te stemmen. Om de levendigheid in de openbare ruimte te versterken zijn de entrees van de gebouwen gelegen aan de openbare ruimte en zijn zoveel mogelijk publieksgerichte functies in de plint van de gebouwen opgenomen.

De samenhang tussen Noord en Kern komt ook tot stand door de toegangsmogelijkheden onder het spoor door van Leidsche Rijn Centrum Noord naar Leidsche Rijn Centrum Kern (en vice versa). Voor (langzaam) verkeer is op drie punten een verbinding tussen beide deelgebieden:

- via de Terwijdesingel
- via de Oslostraat/Kopenhagenstraat
- via de onderdoorgang bij het station Utrecht Leidsche Rijn aan het Reykjavikplein

3.2.2 Programma

De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn zeer divers en onderstrepen het hoogstedelijk karakter van dit plangebied. De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord lopen uiteen van woningen en kantoren tot aan commerciële voorzieningen en een hotel/congrescentrum. Niet alleen de functies zijn divers, ook de beoogde doelgroepen voor de woningen en kantoren zijn divers. De woningen bevinden zich in zowel in sociaal als marktsegment, de kantoorgebruikers kunnen terecht in single-tenant en multi-tenant gebouwen en het hotel in de hoogbouw biedt zowel 'short stay' als 'long stay' overnachtingen aan voor de zakelijke en particuliere markt. In de onderstaande tabel is het totaal programma van Leidsche Rijn Centrum Noord nogmaals weergegeven.

Functie	Maximum bvo (m ²)
Detailhandel	400
Horeca	750
Leisure	1.000
Hotel en congrescentrum	15.000
Dienstverlening	500
Kantoren	86.000
Wonen	24.000

Wonen

Het aantal m² toekomstige woningen in Leidsche Rijn Centrum Noord bedraagt maximaal 24.000. Er is ruimte voor maximaal 535 woningen. Een groot deel wordt naar verwachting gerealiseerd in de vorm van studenten- en/of starterswoningen. De realisatie voor andere doelgroepen is ook mogelijk, bijvoorbeeld senioren. De woningen kunnen zowel in huur als koop worden gerealiseerd. De ontwikkelaar en of woningcorporatie heeft daarin keuzevrijheid, een en ander verder uit te werken bij de uitgifte van de gronden. Het percentage sociaal woonprogramma bedraagt conform gemeentelijk beleid voor Leidsche Rijn 30 %. De verdeling over de prijscategorieën is afgestemd op de programma's in de overige deelgebieden in Leidsche Rijn Centrum en andere projecten in de stad waar appartementen worden opgeleverd. Enige flexibiliteit is mogelijk, maar afwijkingen groter dan 5% zijn niet toegestaan.

Kantoren

Leidsche Rijn Centrum Noord biedt een uitstekend vestigingsmilieu voor een brede doelgroep kantoorgebruikers. De combinatie van een zeer goede bereikbaarheid en de ligging in het levendig centrumgebied met woningen, horeca, winkels en cultuur maakt dat Leidsche Rijn Centrum Noord als vestigingslocatie bovenaan de shortlist staat van potentiële kantoorgebruikers staat.

In de huidige kantorenmarkt hebben eindgebruikers een steeds grotere stem in het ontwerp en de functionaliteit van het gebouw, waarbij met name het "nieuwe werken" een belangrijk uitgangspunt is. Het gebouw is ook een marketinginstrument dat de bedrijfscultuur en identiteit uitstraalt.

Leidsche Rijn Centrum Noord verenigt bovenstaande wensen. In het gebied zijn verschillende typen kantoren te ontwikkelen van verschillende vloeroppervlaktes. Zowel in single-tenant als multi-tenant gebouwen. De mogelijkheden voor gebruikers zich met het gebouw te profileren zijn daarbij uitstekend.

Publieksgerichte voorzieningen

Een compleet en levendig centrum biedt aan de bezoekers en bewoners ook de nodige voorzieningen aan. In Leidsche Rijn Centrum Noord is een breed scala aan functies mogelijk, van winkelruimte tot persoonlijke dienstverlening. Enkele voorbeelden van deze laatste zijn kapsalon, bank, postkantoor, uitzendbureau, stomerij.

De winkelruimte betreft voornamelijk kleinschalige units. De invulling van de winkelruimte vereist afstemming met de winkelruimtes aan de zuidkant van het spoor. De beide pleinen bieden uitstekende mogelijkheden voor horecafuncties. Ten behoeve van de levendigheid is het uitgangspunt deze functies op maaiveldniveau te huisvesten.

Hotel en congrescentrum

Het hotel kent ruim 150–200 kamers. Het is een luxe hotel met alle faciliteiten die daarbij horen. Het is bedoeld voor zowel de zakelijke gebruiker als de particuliere gebruiker. Wenselijk zou de combinatie zijn van enerzijds 'short stay' (het klassieke hotel) en 'long stay' (ook de mogelijkheid bieden om een bepaalde periode in het hotel te 'wonen'). Het hotel biedt tevens plek aan leisure en horeca in de vorm van bijvoorbeeld restaurants, fitness, bars en wellness. Verder beschikt het hotel natuurlijk over een modern congrescentrum.

3.2.3 Stedenbouwkundig plan

De bouwblokken in Leidsche Rijn Centrum gelegen binnen het bestemmingplan Leidsche Rijn Centrum Noord hebben alleen dezelfde basisopbouw. Door gebruik te maken van ondermeer parcellering, verschillen in dakopbouw en terugliggende lagen wordt diversiteit in de basisopbouw van de blokken gerealiseerd. Deze basis opbouw van de bouwblokken kent een klassieke opbouw:

- Plint: een belangrijke functie is weggelegd voor de plint van de bouwblokken. De functie in de plint en/of ontwerp moet zoveel mogelijk bijdragen aan een levendig straatbeeld. Op sommige plekken in het stedenbouwkundig plan is de realisatie van publieksgerichte voorzieningen in de plint een eis (zie programmakaart). Door de hoogte van de plint zijn vele invullingen mogelijk en biedt het ook in de toekomst flexibiliteit.
- Middendeel
- Setback (terugliggende laag die dient als gevelbeëindiging en verbijzondering): de setbacks in Leidsche Rijn Centrum Noord vormen samen een gevarieerd daklandschap. Hier moet een breed scala aan architectonische kwaliteiten in de bouwblokken uitgewerkt worden om een bijzondere kwaliteit te creëren. Ook draagt de setback bij aan de individuele karakteristiek van de gebouwen, en biedt mogelijkheden tot de realisatie van bijzondere functies voor woningen en/of kantoren (bijvoorbeeld grote buitenruimte, dakterras, vergaderruimte).

In het bouwblok Z langs het spoor wordt de mogelijkheid geboden om een passage te realiseren. Dit biedt dan de mogelijkheid tot het creëren van een publiek toegankelijk binnenhof, een rustpunt in een stedelijke omgeving. Het biedt tevens de mogelijkheid om een kort verbinding te realiseren naar het Reykjavikplein.

Onderdoorgangen

Op drie plaatsen zijn de deelgebieden Leidsche Rijn Centrum Noord en Leidsche Rijn Centrum Kern met elkaar verbonden:

- via de Terwijdesingel
- via de Oslostraat/Kopenhagenstraat
- via de onderdoorgang bij het station Utrecht Leidsche Rijn aan het Reykjavikplein

Elk van deze onderdoorgangen heeft zijn eigen ontwerpogave. Daarvan zijn de onderdoorgangen van de Oslostraat en de onderdoorgang bij het Reykjavikplein de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht. Bij de onderdoorgang van de Terwijdesingel ligt ook de mogelijkheid voor een marktpartij of niet commerciële instelling om de ruimte te benutten. Te denken valt aan:

- Invulling van de ruimte met commerciële functies
- Invulling van de ruimte onder het spoor als etalage/showroom/tentoonstellingsruimte
- Invulling van de ruimte als kunstvorm

Bijzondere ontwerpogaven

Elk van de deelgebieden in het bestemmingsplan heeft bijzondere ontwerpogaven. Zo kent elk bouwblok op belangrijke zichtpunten architectonische verbijzonderingen. Een voorbeeld daarvan is de A2 zone aan de zijde van de Rijksweg A2 en in het verlengde van ondermeer de Stockholmstraat. In de A2 zone is in architectuur ook het onderscheid noodzakelijk in architectuur. Het deel grenzend aan de Reykjavikstraat benadrukt de klassieke stad, terwijl het deel aan de Rijksweg A2 de snelheid benadrukt. Verder is er de mogelijkheid in bouwblok Z een passage in het ontwerp op te nemen. Daarmee wordt een publiek toegankelijke ruimte in het bouwblok gerealiseerd. Dat leent zich voor bijvoorbeeld een veilige ruimte voor spel van (kleine) kinderen.

Bijzonder in Leidsche Rijn Centrum Noord is de mogelijkheid tot hoogbouw. Dat kan in de A2 Zone en in bouwblok Z. De maximale bouwhoogte bedraagt 100 meter voor de hoogbouw in blok Z, en 70 meter op de kop van de A2 zone. In bouwblok Z is op 2 plaatsen de mogelijkheid tot hoogbouw opgenomen. De positie van die hoogbouw is variabel, en afhankelijk van de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Leidsche Rijn Centrum Noord ligt op een centraal verkeersknooppunt. Dat betekent dat per trein en daarmee vanuit een grote regio de locatie uitstekend bereikbaar is. Ook per auto is het gebied uitstekend bereikbaar. Zowel aan de zuidkant als aan de noordkant van Leidsche Rijn Centrum Noord zijn op korte afstand aansluitingen op de Rijksweg A2 aanwezig. Verder ligt Leidsche Rijn Centrum Noord aan de Stadsbaan en Vleutense Baan. Daarmee is zowel Leidsche Rijn als de binnenstad van Utrecht prima bereikbaar.

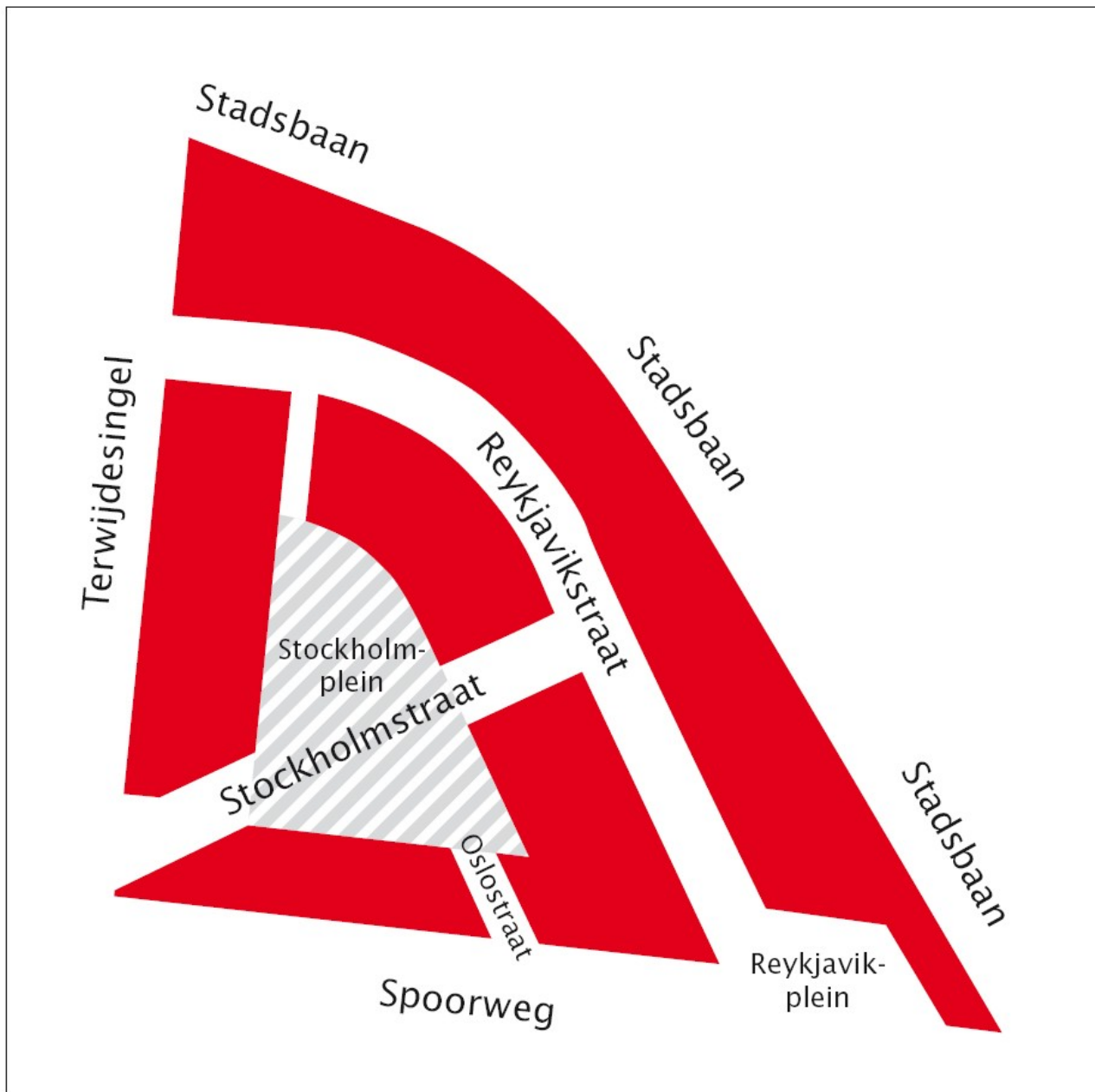
Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van het gebied verloopt via Reykjavikstraat en Stockholmstraat. Gezien het toekomstig programma zijn deze straten ruim opgezet om de verkeersafhandeling zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Dit komt met name tot uiting in de ruimte voor opstelstroken bij de kruispunten met de Terwijdesingel. Deze ruime opstelstroken voorkomen filevorming tijdens de ochtend en avondspits.

De Oslostraat vormt de verbinding tussen Leidsche Rijn Centrum Noord met Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid.

Reykjavikplein

Het Reykjavikplein is een "shared space" plein. Dat wil zeggen dat de auto te gast is op het plein. Het plein is primair het domein van de voetganger. Dit komt in de inrichting ook terug. Door middel van bebording zal dit ook een weggebruikers worden aangegeven.



Straatnamenkaart

Afbeelding 5

Parkeren

Leidsche Rijn Centrum Noord kenmerkt zich door een intensief programma in een geconcentreerde bebouwing. De ambitie is om het parkeren zo veel mogelijk onder de bouwblokken op te lossen. In principe is het streven dat elke functie parkeren op en/of onder de eigen kavel oplost, conform het uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid en de gemeentelijke Bouwverordening. De maat van de bouwblokken is dan ook zo gekozen dat een efficiënte parkeeroplossing mogelijk is. Ook in de openbare ruimte zijn langs de Reykjavikstraat en de Stockholmstraat langsparkerplaatsen voorzien. Deze dienen echter slechts ten behoeve van kort parkeren en/of ophalen/afzetten.

De in het gebied reeds opgenomen doelgroepengarage vervult een positieve, faciliterende rol; een tweede soortgelijke voorziening behoort tot de mogelijkheden. Zo zouden ook pieken in de vraag kunnen worden opgevangen en wordt de openbare ruimte ontzien. Daarnaast is mogelijk bij andere (rest)kavels ondergronds parkeren moeilijker realiseerbaar; een deel van de benodigde parkeerplaatsen zou dan in een doelgroepengarage kunnen worden gevonden.

Door de reeds bestaande doelgroepengarage ontstaat tevens een effectieve (en noodzakelijke) wering van de geluidhinder van het spoor.

Ook voor fietsers zijn parkeerplaatsen/stallingsplaatsen nodig. Deze plaatsen moeten in bouwplanontwikkelingen conform gemeentelijke parkeernormen worden meegenomen. Parkeerplaatsen voor fietsers in de openbare ruimte zijn ook voorzien door op diverse plaatsen fietsrekken (fietsnietjes) op te nemen. Los daarvan zal bij het station natuurlijk ruime parkeergelegenheid voor fietsers worden ontwikkeld.

Openbaar Vervoer

Station Utrecht Leidsche Rijn is een belangrijke openbaar vervoersknooppunt voor Leidsche Rijn Centrum Noord. Via het Reykjavikplein is het NS station Utrecht Leidsche Rijn direct bereikbaar. Het treinstation is een Randstad Spoor Station (RSS) en is in juni 2013 geopend.

Aan de zuidzijde van Station Utrecht Leidsche Rijn komt op loopafstand een groot busstation. Op dit station stoppen HOV buslijnen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer), stadsbuslijnen en een aantal streekbussen. Andere mogelijkheden om gebruik te maken van het openbaar vervoer zijn de bushalte op de kruising Graauwaartsingel/Vleutense Baan of de bushalte te gebruiken aan de Jazzsingel (tegenover het toekomstig St. Antoniusziekenhuis).

3.2.5 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte vormt een belangrijke kwaliteit in Leidsche Rijn Centrum. Evenals in Leidsche Rijn Centrum Kern is de openbare ruimte in Leidsche Rijn Centrum Noord een evenwicht van formele lanen, informele (semi)-openbare verblijfsplekken, pleinen en doorgangen. De openbare ruimte is reeds uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan.

In Leidsche Rijn Centrum Noord is mede vanwege de hoogteverschillen in Leidsche Rijn Centrum Kern ook gekozen voor een oplopend maaiveld. Vanaf de Terwijdesingel loopt het gebied op van ca 1.00 NAP naar 3.00 NAP. Voordeel van deze hoogte is dat onder de meeste bouwblokken een zo kostenefficiënt mogelijke parkeerplaats realiseerbaar is.

Onderdelen Openbare Ruimte

In Leidsche Rijn Centrum Noord onderscheiden we in de openbare ruimte de volgende onderdelen:

- **Lanen**
Formele lanen met een ruimte maat van 25 meter breed (Reykjavikstraat en Stockholmstraat) vormen de hoofdontsluiting voor Leidsche Rijn Centrum Noord. De lanen hebben een klassieke opbouw, dat wil zeggen dat er aan beide zijde langspaarplaatsen en trottoirs aan de rijstroken grenzen.
- **Pleinen**
Het belangrijke plein in Leidsche Rijn Centrum Noord is het Reykjavikplein. Dit plein is gelegen aan de entrees van het Station Utrecht Leidsche Rijn, dat in juni 2013 is geopend. Het Reykjavikplein heeft door zijn ligging een belangrijke functie als stationsentree, en is de noordelijke hoofdentree naar het station. Aan het plein zijn daarom ook publieksgerichte voorzieningen opgenomen in de kiosken. Ook in de inrichting van het plein komt de functie van het plein terug, door ruim aandacht te geven aan bijzondere zitelementen.

- **Binnenhoven**

De binnenhoven komen in de A2 zone en bouwblok Z. De binnenhoven in de A2 zone hebben een private functie, zijn primair bedoeld voor de kantoorgebruiker. In bouwblok Z komt (mogelijk) een binnenhof dat een publiek toegankelijke functie kan vervullen.

Voorzieningen

Zowel langs de lanen als de pleinen zijn de stedelijke voorzieningen opgenomen in voorzieningenstroken. Deze voorzieningenstroken kunnen op de pleinen anders zijn dan langs de lanen. De voorzieningenstroken zijn de formele plaatsen waar bijvoorbeeld bomen, bankjes, fietsrekken, milieuparkjes een plek krijgen. Op een meer informele manier kunnen voorzieningen een plek krijgen in het westelijk deel van het Stockholmplein.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen.

Bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling verplicht.

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Maar ook bij initiatieven die onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. vallen, moet kritisch bekeken worden of deze belangrijke nadelige milieueffecten kunnen hebben. Als dit het geval is, moet hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

Plansituatie

In 1995 is het Intergemeentelijk Structuurplan voor de regio Utrecht vastgesteld. Dit plan is in 1997 vertaald in het Regionaal Structuurplan (verder RSP). In het RSP is het ruimtelijk beleid van de stadsregio rond Utrecht vastgesteld voor de periode 1995-2005 met een doorkijk naar 2015. Onderdeel van het RSP is de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Voor het RSP is een m.e.r.-procedure doorlopen. In 2002 heeft, in verband met een partiële herziening van het RSP voor het onderdeel Leidsche Rijn, een actualisatie van het Milieueffectrapport (MER) plaatsgevonden.

De ontwikkeling van dit gedeelte van het Leidsche Rijn Centrum valt binnen de kaders van het genoemde structuurplan en bijbehorende MER.

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan de eisen uit het Besluit m.e.r. op basis hiervan hoeft er geen MER te worden opgesteld.

4.2 Geluidhinder

Kader

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

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

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent per type geluidsbron een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. Dit kan tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden voor nieuwe woningen zijn voor wegverkeer 48–63 dB, voor spoorweglawaai 55–68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50–55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2007 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde.
- Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Voor niet-zelfstandige woonruimte met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 30m² (bejaardencentra, studenteneenheden) worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld. Op gebouwniveau dient tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Plansituatie

Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Aangezien deze woningen zijn gelegen binnen de zones van wegen, een spoorlijn en een gezoneerd industrieterrein, dient akoestisch onderzoek uit te wijzen of er kan worden voldaan aan de vanuit de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden. De nieuwe wegen in het plan hebben allen een 30 km/u regime; deze wegen hoeven van uit de Wet geluidhinder niet te worden getoetst. Vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel naar het geluid van deze wegen gekeken.

De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in rapport Akoestisch onderzoek Leidsche Rijn Centrum Noord (kenmerk VL12–349 d.d. 5 november 2012). Uit dit onderzoek volgt dat er in de hoogbouw op veel plaatsen sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarden op meerdere gevels. Om deze reden wordt er voor gekozen om hier geen geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren. In de lagere bouwvolumes is voldoende ruimte voor de realisatie van woningen. Voor deze woningen zal een hogere waarde worden vastgesteld. Borging van de grenswaarden en aanvullende randvoorwaarden geschiedt via de planregels in dit bestemmingsplan.

Verkeersmodel 3.1

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met het Verkeersmodel 2.1. Op 1 november 2013 treedt het nieuwe verkeersmodel VRU 3.1 in werking.

Een nieuw verkeersmodel kan gepaard gaan met significante effecten i.r.t. geluid voor in procedure zijnde plannen. Om deze effecten in beeld te brengen is er gekozen voor een stadsbrede analyse. Deze analyse is bedoeld om te kunnen beoordelen of er plannen zijn waar mogelijk significante effecten optreden. Voor deze plannen kan dan nader onderzoek plaatsvinden. Voor de plannen waar geen significant effect optreedt kan geconcludeerd worden dat de gehanteerde verkeerscijfers nog representatief zijn voor de beoordeling van de akoestische situatie.

Voor het onderhavige bestemmingsplan treedt geen significant effect op. Dit betekent dat het uitgevoerde onderzoek op basis van het verkeersmodel 2.1. nog steeds als representatief kan worden beschouwd. Een nieuw akoestisch onderzoek op basis van het nieuwe verkeersmodel is dan ook niet nodig.

Conclusie

Met inachtneming van de voorwaarden in de regels zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan vanuit de Wet geluidhinder.

4.3 Externe veiligheid

Kader

In bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de veiligheidsrisico's die zware bedrijven met opslag en/of gebruik van gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken. De normen en richtlijnen voor de omgeving van zware bedrijven staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft onder andere voor dat een bestemmingsplan moet worden getoetst aan deze normen.

Daarnaast kan het transport van gevaarlijke stoffen een risico opleveren. Het gaat dan om transport over wegen, over het spoor en/of over water. Dit wordt geregeld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water, laatste herziening d.d. 31-7-2012) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Kwetsbare bestemmingen moeten op voldoende afstand van deze routes worden gerealiseerd.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen. Dit zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR geeft aan hoe groot de overlijdenskans is als een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De norm voor het PR is 10^{-6} voor gevoelige functies, d.w.z. een kans van 1 op 1 miljoen dat een persoon overlijdt.

Het GR geeft de kans per jaar aan dat een groep mensen kan overlijden ten gevolge van een calamiteit. Voor het GR is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enzovoort. Het GR is een oriënterende waarde; van deze waarde kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt vooral plaats over wegen, spoorwegen en vaarwegen in beheer bij het Rijk. Het lokale verkeer van die stoffen wordt geregeld in het kader van de routeringsregeling. De omvang van dit lokale transport is zo gering dat de norm voor PR niet wordt bereikt en het GR ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Plansituatie

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van meerdere functies in 4 blokken.



Afbeelding 6: Programma indeling

Gezien de ligging van het plangebied direct aan spoor en rijksweg is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd.

In hetzelfde gebied is recent het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord Kern en Zuid en de anticipatieprocedure uit het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 voor de realisatie van het kantoorgebouw van CapGemini (op afbeelding 7 aangeduid met Y1 en W1) is gevolgd. De bebouwingmogelijkheden van deze bestemmingsplannen zijn als gerealiseerde bebouwing in de risicoanalyse opgenomen.

Voor het aanvullend programma wat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een nieuwe risico berekening uitgevoerd. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Blok Y2: 6000 m² kantoor.
- Blok Z: dit blok voorziet in diverse functies. Voor de berekening van is gekozen voor een conservatieve aanname. Dat betekent dat aangenomen is dat het gehele blok Z als woningbouw ontwikkeld is. Dat betekent dat het gehele voor woningbouw aangemerkte metrage van 24000 m² gevuld is met maximaal 535 (studenten/senioren)woningen.
- Blok W2 t/m W5: 57.000 m² kantoren.
- Blok U: 250 m² horeca

Voor de berekening van het GR en de PR zijn de volgende drie ruimtelijke situaties te onderscheiden:

1. – de gerealiseerde bebouwing
– het huidige transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoortraject Utrecht – Woerden.
2. – de gerealiseerde bebouwing plus het bouwprogramma
– het huidige transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoortraject Utrecht – Woerden.
3. – de gerealiseerde bebouwing plus het bouwprogramma
– het toekomstige transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoortraject Utrecht – Woerden.

Rekenmodel Risicoanalyse

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het wettelijk voorgeschreven programma RBM II.

Transport gevaarlijke stoffen Rijksweg A2

Over de A2 worden de volgende gevaarlijke stoffen vervoerd:

- Brandbare vloeistoffen (bijv benzine)
- Toxische vloeistoffen (acrylnitril)
- Brandbare gassen (propan, LPG).

Van deze gevaarlijke stoffen zijn de brandbare gassen maatgevend voor het Groepsrisico.

Sinds 1 januari 2010 worden bestemmingsplannen bij Rijkswegen getoetst aan de tabel van de Circulaire Rnvgs. Deze tabel geeft voor dit deel van de Rijksweg A2 een maximale gebruikruimte aan van 3012 voertuigen brandbaar gas.

In het kader van het Basisnet is ter hoogte van de Leidsche Rijn Centrum een Groepsrisico van 1,6 maal de oriënterende waarde in een gezamenlijke verantwoording van Rijk en Gemeente geaccepteerd. Daarbij is de gebruikelijke groeifactor 2,0 voor brandbare gassen voor Rijkswegen zonder knelpunten teruggebracht tot een groeifactor van 1,5:

Huidig transport brandbare gassen:	2009 voertuigen/jaar
Toekomstig transport brandbare gassen:	3012 voertuigen/jaar (toetswaarde uit de cRnvgs)

Omgevingsvergunning nieuwbouw hoofdkantoor Capgemini

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het hoofdkantoor voor Capgemini is rekening gehouden met de specifieke effecten die kunnen optreden door de naastgelegen noordelijke tunnelmond. Calamiteiten met brandbare gassen (het maatgevend scenario) leidt voornamelijk tot effecten in de lengterichting van de weg. Voor het bouwprogramma van Capgemini zijn geen specifieke effecten te verwachten (TNO rapport Rekenmethodiek Externe veiligheid tunnels, d.d. 31 mei 2011).

Gezien de grote afstand van de bebouwing van LRC-Noord tot de tunnelmond zijn ook voor dit plan geen specifieke effecten te verwachten.

Basisnet

Bij het verlenen van de openstellingsvergunning voor de overkapping van de A2 is, gezien het gewenste gebruik van alle tunnelbuizen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, door de minister bevestigd (brief d.d. 5 maart 2012) dat afgesproken risicocontouren ongewijzigd zullen blijven. De 10^{-7} contour voor het Plaatsgebonden Risico blijft daarmee op 78 m vanaf de weg liggen, conform de berekeningen bij de gezamenlijke Verantwoording voor dit gebied. In de risicoanalyse is een zodanige combinatie van wegbreedte en vervoersfrequentie gekozen dat de 10^{-7} contour op 78 m ligt vanaf de weg.

Spoorlijn Utrecht - Woerden

Transportfrequentie gevaarlijke stoffen Utrecht - Woerden:

	Brandbaar gas (A)	Toxisch gas (B2)	Zeer brandbare vloeistof (C3)	Toxische vloeistof (D3)	Zeer toxische vloeistof (D4)
Utrecht-Woerden					
huidig	200	30	300	50	30
toekomstig	0	0	0	0	0

Het vervoer over deze spoorlijn is met de komst van de Betuwelijn sterk afgenomen. De prognoses van ProRail uit 2007 voor 2020 en de cRnvg's d.d. 31-7-2012 laten zien dat het vervoer geheel zal verdwijnen. De spoorlijn maakt geen deel uit van het Basisnet. Gezien het feit dat niet geheel zeker is hoe snel deze afname zal plaatsvinden, is voor de toekomstige situatie gerekend met de huidige vervoerssituatie en de te realiseren bebouwing. Na vaststelling van het Basisnet zal slechts zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De overige risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht, maar vormen geen risico.

Resultaten wegvervoer

	PR 10^{-6} contour:	Groepsrisico:
Situatie 1:	0 meter	0,347 maal de oriëntatiewaarde
Situatie 2:	0 meter	0,75 maal de oriëntatiewaarde
Situatie 3:	0 meter	1,126 maal de oriëntatiewaarde

Resultaten spoorvervoer

	PR 10^{-6} contour	Groepsrisico:
Huidige situatie	0 meter	0,086 maal de oriëntatiewaarde

Toekomstige situatie (tot komst basisnet)	0 meter	0,501 maal de oriëntatiewaarde.
Toekomstige situatie (na komst basisnet)	0 meter	geen

Conclusies Wegvervoer

Voor de rijksweg A2 is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen PR 10^{-6} contour aanwezig. Het Groepsrisico kan in de toekomst toenemen tot 1,126 maal de oriëntatiewaarde wanneer door het vervoer de maximale gebruikruimte wordt benut. Deze waarde ligt onder de waarde van 1,6 maal de oriëntatiewaarde die in het kader van de gezamenlijke Verantwoording van het Basisnet is vastgesteld.

Conclusies Spoorvervoer

Voor de spoorlijn is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen PR 10^{-6} contour aanwezig.

Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde en zal in de toekomst geheel verdwijnen.

Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen legt daarom geen beperkingen op aan het voorgenomen bouwprogramma.

Verantwoording Groepsrisico

In het concept Basisnet is langs de A2 een Plasbrandaandachtgebied aanwezig. De afstand tussen de rechterraand van de rechterrijstrook van de hoofdrijbaan, waarover het merendeel van het transport van brandbare vloeistoffen plaatsvindt (80%) en de kantoren wand (blok 3) bedraagt minimaal ca. 40 m. Dat is beduidend meer dan de afstand van 30 m die in het kader van het Basisnet wordt aanbevolen.

De afstand tussen de bebouwing en de rechterraand van de rechterrijstrook van de parallelbanen bedraagt 22 m. Gezien het feit dat over de parallelbanen slechts 20 % van het vervoer van brandbare vloeistof plaatsvindt, acht de gemeente Utrecht de aanbevolen afstand van 30 m niet van toepassing en een afstand van ca. 22 m aanvaardbaar.

De gemeentelijke verantwoording van het Groepsrisico en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening staan aangegeven in de rapportage "Verantwoording Externe Veiligheid ten behoeve van bestemmingsplan LRC-noord " (zie bijlage).

De gezamenlijke Verantwoording van wegbeheerder, ministerie en gemeente die in het kader van het opstellen van het Basisnet heeft plaatsgevonden, heeft in het kader van dit bestemmingsplan niet opnieuw uitgevoerd te worden. Deze gezamenlijke verantwoording resulteerde in het reduceren van de gewenste groeifactor voor het vervoer van factor 2 tot de factor 1,5. Deze groeireductie is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRnvgs).

Op grond hiervan is de stijging en de hoogte van het Groepsrisico door de voorgenomen bebouwing acceptabel.

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Milieuhinder en bedrijven

Kader

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn van groot belang voor Utrecht, maar er moet wel worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

Plansituatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen bestaande bedrijven. Het plangebied ligt wel in de invloedzone (geluid) van industrieterrein Lage Weide. De invloed daarvan is in het geluidsonderzoek meegenomen.

De geurbelasting vanuit de veevoederbedrijven op Lage Weide wordt aangepakt middels de vergunning van deze bedrijven. Deze levert daarmee geen beperkingen op voor de ontwikkeling in dit deelgebied. Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving die beperkingen en/of hinder geven voor de bestemmingen in het plangebied. Ook Sara Lee/ DE ligt te ver weg om beperkingen (als gevolg van geurhinder) aan de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord op te leggen.

De functies die binnen het plangebied als nieuwe functies worden toegelaten (kantoren, detailhandel, horeca ed.) zijn van een zodanige lage hindercategorie dat ze geen belemmeringen vormen voor de geplande woningen in het gebied.

Wel aandacht behoeven de laad en losvoorzieningen en de parkeergarages. De laad en losvoorzieningen dienen in pandig te worden aangelegd. De in/uitrit van deze voorzieningen en van de parkeergarages moeten zodanig worden gesitueerd of van afscherming worden voorzien dat de geluidsbelasting vanuit de garages op aanliggende woningen voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

Met hierboven aangegeven samengaan van bedrijfsfuncties en gevoelige bestemmingen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader

De blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot gezondheidseffecten. Om deze reden moet het bevoegd gezag luchtkwaliteit bij zijn besluitvorming betrekken. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een beperkte opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen als gevolg van verkeer een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld als:

- aannemelijk is gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit,
- aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht en/of
- het voorgenomen besluit is genoemd in, óf niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Plansituatie

Het plangebied Leidsche Rijn Centrum Noord maakt deel uit van het project Ontwikkeling Leidsche Rijn. Dit project (IB – 1310) is als zodanig opgenomen en beschreven in het NSL. De ontwikkeling van Leidsche Rijn behelst het realiseren van 23.100 woningen, 581.000 m² bvo kantoor en voorzieningen (o.a. P&R), 89,5 ha netto bedrijfsterrein en overkluizing A2. Het onderhavige project past binnen de totale omvang van het IBM project en derhalve binnen het NSL.

Ten behoeve van het Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is eind 2011 een onderzoek door adviesbureau Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs (CHRI) uitgevoerd, waarin ook de luchtkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplangebied Leidsche Rijn Centrum Noord en de effecten van de tunnelmond op de luchtkwaliteit in beide gebieden zijn meegenomen.

Uit de door CHRI uitgevoerde luchtberekeningen volgt dat realisatie én gefaseerde ingebruikname van functies binnen de gebieden Leidsche Rijn Centrum Kern en Noord niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof en NO₂ op locaties die niet zijn uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden op grond van het toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande gegevens en onderzoeken kan worden geconcludeerd dat primair wordt voldaan artikel 5.16 lid 1, onder d van de Wet milieubeheer en secundair wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 1, onder a van de Wet milieubeheer.

Uit oogpunt van luchtkwaliteit en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het onderhavige Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord.

4.6 Bodemkwaliteit

Kader

Aan de basis van het gemeentelijk bodembeleid ligt bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater, én het voorkomen van risico's voor de gezondheid van mens en dier. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- **Bodembescherming**
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt.
- **Bodemsanering**
Gezellen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieuhygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- **Bodembeheer**
Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Binnen het plangebied bevinden zich voor zover nu bekend, geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging. In het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken hebben uitgewezen dat er hoofdzakelijk lichte verontreinigingen aanwezig zijn en plaatselijk matige verontreinigingen (bijvoorbeeld nabij de A2). Buiten het plangebied, ter plaatse van de spoorlijn ten zuiden van het plangebied zijn wel verontreinigingen aanwezig.

Het plangebied is al bouwrijp gemaakt. Uitgevoerde uitkeuringsonderzoeken kunnen mogelijk worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Hergebruik van grond die bij de aanleg van ondergrondse parkeerkelders grond vrijkomt, kan mogelijk plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan of indien nodig met een aanvullende kwaliteitsbepaling.

Gezien de mogelijkheid tot ondergrondse parkeergarages is extra aandacht vereist bij onttrekken van grondwater als gevolg van bouwwerkzaamheden. Het is van groot belang vroegtijdig inzicht te krijgen in het invloedgebied van de grondwateronttrekking en nabij gelegen grondwater-verontreinigingen. Ten oosten van de A2 is een diepere grondwaterverontreiniging met vluchtige oplosmiddelen aanwezig. Bij eventuele grondwateronttrekkingen moet hiermee rekening worden gehouden en de invloed hierop worden bepaald. Bij een beïnvloeding moeten tegenmaatregelen worden genomen, die beschreven worden in een saneringsplan.

Conclusie

Met in achtneming van bovenstaande voorwaarden voor onderzoek en/of sanering vormt de bodem geen belemmering voor het plan.

4.7 Flora en fauna

Kader

Gebleken is dat een gevarieerde natuur en soortendiversiteit in flora en fauna een bijdrage leveren aan een positieve waardering van het groen en de openbare ruimte van bewoners. Om de natuurwaarden in het stadsgroen te behouden en te verbeteren is het nodig dat er groene verbindingen zijn tussen het groene buitengebied en het groen in de stad, en tussen groene kerngebieden onderling.

Het groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007) hebben als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen voor de leefbaarheid van de stad. In het groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke groenstructuren (ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch) vastgelegd. Deze zones moeten in principe "groen" blijven en bij (her)inrichting worden afgestemd op de toegekende ecologische functie. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur moet waar mogelijk worden gecompenseerd.

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. In het kader van deze twee wetten moet worden bepaald of de ontwikkeling effect heeft op de natuurwaarden van het plangebied.

In de Flora- en faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Daarnaast legt de Flora en faunawet een algemene zorgplicht op ten aanzien van alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als een ontwikkeling gevolgen kan hebben voor beschermde soorten moet de initiatiefnemer onderzoeken of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook moet hij aangeven hoe deze gevolgen beperkt en/of gecompenseerd kunnen worden. Afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort is er een ontheffing nodig op grond van de Flora- en faunawet.

Plansituatie

Het plangebied is geen onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur of de stedelijke hoofdgroenstructuur. Omdat er geen bomen gekapt worden is compensatie in het kader van het bomenbeleid niet noodzakelijk.

Om invloed van de flora- en faunawet uit te sluiten is de ecologische atlas van de gemeente Utrecht geraadpleegd.

- Zoogdieren: het gebied blijkt niet geschikt als vleermuislocatie. Ook lopen er geen vliegroutes of fourageergebieden door het gebied.
- Vogels: Vanwege de huidige situatie worden broedvogels niet verwacht, met uitzondering van oeverzwaluwen bij te steile zandhellingen. Hier moet bij de uitvoering rekening mee worden gehouden.
- Reptielen & Amfibieën: Vanwege het ontbreken van geschikte biotoop worden geen amfibieën en reptielen op de projectlocatie verwacht. Leidsche Rijn is geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad, maar op dit moment zijn er geen waarnemingen van aanwezig in het systeem op de betreffende locatie.
- Vissen: Vanwege het ontbreken van open water in het plangebied zijn geen beschermde vissen aangetroffen.
- Flora: Op dit moment is de locatie ongeschikt voor beschermde plantensoorten.

Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat de plannen van de nieuwbouw geen effect zal hebben op de aanwezige flora en fauna. Er is derhalve geen noodzaak om een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet aan te vragen voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uitvoering van dit bestemmingsplan zal niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen met betrekking tot de strikt beschermde soorten van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.8 Water

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan 2009-2015, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet, et cetera;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Provinciaal Waterplan Utrecht 2010-2015;
- Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, enzovoorts;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan 2007-2010 [1];
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur [2].

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan 2007-2010 en binnenkort in het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2011-2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie juni 2005). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de Keur.

Plangebied en conclusie

Notitie Wateropgave Centrale zone juli 2006

In de notitie 'Wateropgave Centrale Zone ten westen A2 en ten noorden van de Leidsche Rijn' van juli 2006 wordt geconstateerd dat het verhard oppervlak van LRC ten opzichte van de inschatting in het rapport 'Nieuwe Stad, Schoon Water' (NSSW, november 2007) toeneemt.

Om de wateropgave te bepalen is de orde-grootte van het afvoerend oppervlak en de belasting en peilstijgingen op het oppervlaktewatersysteem gekwantificeerd waarbij er geen vertraging en berging is verdisconteerd (ongunstig). Het afvoerend oppervlak op de Grauwaartsingel (wijken Grauwaert, LRC, Hoge Weide en Voorn) bedraagt voor de situatie 2006 globaal 86 ha bruto en 66 ha verhard oppervlak (zie bijlage A). Dit leidt tot bij een $T=10$ neerslaggebeurtenis met rechtstreekse afvoer op het oppervlaktewater tot een waterbezwaar van 17.952 m³ waarvan 12.000 m³ in de Grauwaartsingel kan worden geborgen (4,0 ha x 0,3 m). Het overschot van 5.952 m³ wordt via het 'Lage Stelsel Noord' (watergangen Terwijde) afgevoerd naar de Haarrijnse plas waar het in een acceptabele extra peilstijging van 0,006 m resulteert (5952 m³/ 100 ha).

Notitie Wateropgave Centrale zone december 2006

In de notitie 'Wateropgave Centrale Zone ten westen A2 en ten noorden van de Leidsche Rijn' van december 2006 wordt opgemerkt dat het wateroppervlak in LRC ten opzichte van het uitgangspunt van 4 ha afneemt tot 2,6 ha. Dit leidt bij 57 ha verhard oppervlak en een $T=10$ neerslaggebeurtenis met rechtstreekse afvoer op het oppervlaktewater tot een waterbezwaar van 20.000 m³. Gesteld wordt: 'gezien de ruimte in de Haarrijnse plas leidt de vermindering van 4,0 tot 2,6 ha berging niet tot bergingsproblemen in het watersysteem van Leidsche Rijn'.

Watersysteem toereikend

Concluderend kan worden gesteld dat ten aanzien van de bergingscapaciteit van het totale oppervlaktewatersysteem in Leidsche Rijn, er voor LRC (Kern en Zuid) geen wateropgave ligt of een extra inspanning vereist is om het Watersysteem Leidsche Rijn naar behoren te laten functioneren.

Criterium voor de aanleg van het watersysteem was dat een aantal kunstwerken (duiker en stuw Jazzsingel, spoor kruising en duikers Dirck Hoetstraat) voldoende ruim gedimensioneerd zouden worden. Deze kunstwerken zijn inmiddels conform de eisen van het HDSR gerealiseerd.

In de bijlagen horend bij dit bestemmingsplan is de volledige watertoets opgenomen. De HDSR heeft hierover een positief advies uitgebracht.

Rioleringsysteem

Het Voorlopig Ontwerp Riolerings (kenmerk 402.30414, d.d. 03-09-2009) is door het HDSR beoordeeld en op 24-09-2008, behoudens enkele detailopmerkingen, impliciet akkoord bevonden.

In het plan worden 2 nooduitlaten geplaatst. Voorwaarde voor het plaatsen van nooduitlaten is een deugdelijke stroingsmelding met direct signaal naar de beheerder plus voldoende berging in het stelsel zodat de storing binnen 24 uur verholpen kan worden. De DWA pompinstallatie heeft een storingsmelder met direct signaal naar de beheerder.

4.9 Archeologie

Uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht die geënt is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad, blijkt dat er geen verwachting bestaat op archeologische resten in dit gebied. Dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen regeling ter bescherming van de archeologische waarden.

Tevens zijn er geen archeologische monumenten in het plangebied bekend. Daarmee is de verwachting dat ten aanzien van geomorfologie, cultuurhistorie en archeologie over het geheel genomen geen of zeer beperkte effecten optreden

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de dienst Ruimtelijke en Economische Zaken, afdeling Erfgoed, 030-2863990 te worden gedaan.

4.10 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. In het gebied lopen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen, er is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Bezinning

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bij de ontwikkeling van een gebied ook een bezonnigstudie wordt uitgevoerd. De bezonningsstudie maakt inzichtelijk hoe de bezinning van het gebied, en de omliggende bebouwing beïnvloed wordt door de voorgenomen bebouwing. Om daar een goed inzicht in te verkrijgen wordt voor de maanden maart, juni en december de schaduwwerking van de voorgenomen bebouwing inzichtelijk gemaakt op verschillende tijdstippen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een bijlage bij dit bestemmingsplan. Op basis van de bezonningsstudie is de conclusie dat een goede bezinning zowel binnen als buiten het plangebied gewaarborgd is bij de ontwikkeling van het plangebied.

4.12 Windhinder

In een stedelijke omgeving, zeker daar waar hoogbouw is toegestaan, is het raadzaam de gevolgen van de bebouwing met betrekking tot het windklimaat op het maaiveld inzichtelijk te maken. Dit volgt ook uit de Hoogbouwvisie van de gemeente. Een windhinderstudie is ook uitgevoerd voor het plangebied van dit bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord. De resultaten daarvan worden verkregen door een schaalmodel van het gebied in een windtunnel te plaatsen, en dan vanuit verschillende windrichtingen de invloed inzichtelijk te maken. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar de bijlage. De resultaten van de studie geven een globaal inzicht in evt. knelpunten die in het plangebied ontstaan. Bij de daadwerkelijke bouwplanontwikkeling (en aanvraag omgevingsvergunning) moet het bouwplan zelf nog onderzocht worden op de consequenties met betrekking tot windhinder en moeten eventueel maatregelen worden genomen.

Uit de studie blijkt dat het windhinderklimaat overall een acceptabel windklimaat te verwachten is (overigens zijn torens 1, 2, 3 en 4 indicatief in de windhinderstudie opgenomen; deze vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). Uit de windhinderstudie kan wel een aandachtspunt worden afgeleid bij de toekomstige ontwikkeling van toren 5. Een maatregel bij de ontwikkeling zou kunnen zijn dat de toren een smallere basis heeft dan het onderliggende bouwblok. De wind wordt daarmee grotendeels weggevangen. Andere maatregelen zoals bijvoorbeeld luifels en/of schermen aan de gevel zouden eveneens een verbetering geven. Dit wordt als opgave meegegeven bij de ontwikkeling van toren 5.

Conclusie

Met inachtneming van de beschreven voorwaarden vormt windhinder geen belemmering voor de uitvoering van de geplande ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Plansituatie

Kantoren in dit deelgebied zijn onderdeel van het totaal van Leidsche Rijn Centrum wat een hoge ambitie voor duurzaamheid heeft. Streven dient te zijn dat de nieuwe kantoren voldoen aan de Breaam-score "excellent" en in ieder geval moet voldoen worden aan de score "very good". Bij het bouwplan dient een visie te worden aangeleverd hoe en middels welke aanpassingen/voorzieningen de score wordt bereikt. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient een EPC berekening te worden gevoegd met inzicht in de verschillende maatregelen/installaties.

Aandacht voor de gewenste warmte- en koudelevering is van belang. Gezien de hoge dichtheid en de menging van woon- en werkfuncties lijkt uitwisseling van warmte en koude productie en behoefte hier voor de hand te liggen.

Onderlinge afstemming met betrekking tot energie is wenselijk. Afstemming met betrekking tot afvalmanagement is eveneens wenselijk om te voorkomen dat er voor elke onderneming apart afvaltransport plaats vindt. Ook gezamenlijk transport voor aanvoer van goederen kan veel bijdragen aan een goed leefklimaat binnen het plangebied. Afstemming ten behoeve van het onderhoud van de gezamenlijke / openbare ruimte is nodig.

Een organisatie vergelijkbaar met een parkmanagement-organisatie zou mogelijk kunnen zijn.

Conclusie

Duurzaamheid dient een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp en de organisatie te zijn. een Breaam-score van "Very Good" dient minimaal gehaald te worden, een score van "excellent" dient het streven te zijn.

Voor de omgevingsvergunning zullen nadere onderzoeken m.b.t. zon/schaduw en windhinder inzicht moeten geven dat een goede kwaliteit van de leefomgeving gerealiseerd zal worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond in Leidsche Rijn Centrum Noord is eigendom van de gemeente Utrecht. De kosten die de gemeente maakt voor het bouwrijpmaken en woonrijpmaken van het gebied worden verhaald door middel van gronduitgifte. Voor elke gronduitgifte zal een uitgiftecontract worden opgesteld, met daarin ook de grondprijs. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan behoeft dan ook niet te worden opgesteld.

In het bestemmingsplan worden, met uitzondering van Wonen, geen nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. In het voorgaande bestemmingsplan (Utrecht Leidsche Rijn 1999) is het merendeel van de nu opgenomen bestemmingen en hoogtes ook al toegestaan. Dat leidt niet tot planschade. De nieuwe functie Wonen, leidt eveneens niet tot planschade. Dit omdat de te realiseren woningbouw geen planologisch nadeel of hinder oplevert voor reeds ontwikkelde of nog te ontwikkelen plangebieden in de directe omgeving, zoals De Wetering-zuid en Terwijde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage Nota van Overleg. De reacties hebben op een aantal punten geleid tot een aanpassing van het plan.

5.2.2 Advies wijkraad

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord is ter advisering voorgelegd aan de wijkraad van Leidsche Rijn. Op dit verzoek om advisering is geen reactie ontvangen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor vervallen diverse gebruikelijke termen voor vergunningen zoals bouwvergunning, sloopvergunning, aanlegvergunning, ontheffing et cetera.

Hieronder worden de meest voorkomende termen weergegeven:

- De term bouwvergunning wordt omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen; hierna te noemen 'omgevingsvergunning bouwen'.
- De term sloopvergunning wordt 'omgevingsvergunning voor de activiteit slopen' ;hierna te noemen 'omgevingsvergunning slopen'.
- De term aanlegvergunning wordt 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'; hierna te noemen 'omgevingsvergunning aanleggen'.
- De term 'ontheffing' of 'het verlenen van een ontheffing' wordt 'afwijking' of 'afwijken bij omgevingsvergunning'.

6.3 Planvorm

Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord kenmerkt zich door de voorgenomen ontwikkeling van dit deel van Leidsche Rijn. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat het voldoende rechtszekerheid biedt en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Aan de andere kant is tevens voldoende flexibiliteit ten aanzien van de diverse toegestane functies.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in de onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.4 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

6.4.1 Nadere eisen

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

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

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

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

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

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

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

Stedenbouwkundige aspecten

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

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

Milieukundige aspecten

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

Sociale veiligheid

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

Verkeersaspecten en (fiets)parkeervoorzieningen;

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

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen / bouwwerken

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

6.5 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1 Begrippen

In dit eerste artikel wordt een aantal begrippen nader uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de maatvoering berekend wordt.

Artikel 3 Gemengd

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Gemengd gekregen. Deze bestemming is gekozen omdat er in dit gebied veel verschillende functies zijn toegestaan, en omdat het plangebied een deel van Leidsche Rijn Centrum is. Binnen deze bestemming zijn onder andere kantoren, hotel/congresruimte, detailhandel, horeca, dienstverlening en leisure toegestaan. Wonen is eveneens toegestaan ter plaatse van de aanduiding daartoe. Wonen in de geplande torens is boven de 20 meter bouwhoogte niet toegestaan in verband met geluidhinder.

De bebouwing aan de zijde van Rijksweg A2 heeft een geluidwerende functie en dient daarom een minimale bouwhoogte van 20 meter te hebben en aaneengesloten te zijn. De geluidwerende bebouwing kan zowel in de vorm van een gebouw als in de vorm van een geluidwerende voorziening worden gerealiseerd.

Voor de bebouwing is een maximale hoogte opgenomen waarbinnen de in het Stedenbouwkundig Plan voorziene hoogteaccenten vorm kunnen krijgen zonder deze bij voorbaat vast te leggen. Op deze manier kan zo flexibel mogelijk worden omgegaan met bouwinitiatieven.

Er zijn regels opgenomen met de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte per functie. In tabel 1 van de regels (zie 3.5.3) is aangegeven wat de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakten zijn. Hoe de maten verdeeld worden is niet vastgelegd; hiermee wordt enige flexibiliteit behouden.

Waar bij deze bestemming (gebouwde) parkeervoorzieningen mogelijk zijn worden hieronder tevens fietsparkeervoorzieningen verstaan.

Artikel 4 Groen

De groenstrook langs de spoorlijn heeft in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden, onderhoudspaden voor het railverkeer en water, waterbeheer, waterberging toegestaan.

Voor een deel van deze bestemming langs de spoorlijn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen Gemengd en Verkeer – Verblijfsgebied. Na de verwerving van deze grond door de gemeente kan deze wijziging worden geëffectueerd. Indien de verwerving vóór de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt, zullen in plaats van de wijzigingsbevoegdheid alsnog definitieve bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het (snipper)groen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan, bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. Binnen de bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de op de verbeelding getoonde geluidzone. Er wordt bepaald dat de geluidsnorm van 50 dB(A) als gevolg van de nabijgelegen industrie niet overschreden mag worden, tenzij de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van kleine wijzigingen zoals het wijzigen van een bestemmingsgrens zijn toegestaan mits dit voor de technische uitvoerbaarheid van bestemmingen en bouwwerken noodzakelijk is. Daarnaast is het toegestaan de bestemming te wijzigen voor het realiseren van een kinderdagverblijf mits dat planologisch gezien inpasbaar is.

Artikel 12 Overige regels

Geluidsonderzoek wijst uit dat er in het plangebied als gevolg van het verkeer een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder zal zijn. Hiervoor wordt een besluit hogere waarde afgegeven. Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Daar waar uit het onderzoek is gebleken dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, kunnen alleen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd met toepassing van een dove gevel.

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

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

Prostitutie

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

6.6 Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

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

6.7 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.

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

6.8 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Handhaving vindt ook vaak plaats naar aanleiding van klachten die bij de gemeente binnenkomen, omtrent strijdig gebruik van gronden en/of overlast.

Doel handhavend optreden

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

Hoe wordt gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Bijlagen

(apart bijlagenboek)

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Bezonningsstudie
Bijlage 3	Externe veiligheid onderzoek Spoor
Bijlage 4	Externe veiligheid onderzoek huidige situatie
Bijlage 5	Externe veiligheid onderzoek toekomstige situatie
Bijlage 6	Externe veiligheid verantwoording
Bijlage 7	Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 8	Watertoets
Bijlage 9	Windhinderonderzoek
Bijlage 10	Nota van Overleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

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

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.5 afhaalzaak:

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

1.6 archeologisch onderzoek:

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

1.7 archeologische waarde:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs) woning.

1.11 bedrijf:

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

1.12 belhuis:

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.13 bestaand bouwwerk:

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

1.14 bestaand gebruik:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsplan:

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

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 brutovloeroppervlak (bvo):

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.26 cultuurhistorische waarde:

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

1.27 detailhandel:

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

1.28 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 e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.29 evenementen:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 horeca:

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

1.32 kantoor:

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

1.33 leisure:

een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, lasergamecentrum, snookercentrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeelercentrum, sauna/beautycentrum en zonnebankcentrum.

1.34 Lijst van Bedrijven:

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

1.35 Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

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

1.36 Lijst van Horeca-activiteiten:

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

1.37 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.38 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.39 nutsvoorzieningen:

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

1.40 plan:

het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord van de gemeente Utrecht.

1.41 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.42 prostitutie:

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

1.43 prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt of gelegenheid wordt geboden tot het plaatsvinden van prostitutie;

1.44 raamprostitutiebedrijf:

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

1.45 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.47 voorgevel:

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

1.48 voorgevelrooilijn:

De lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.49 Wgh- inrichtingen:

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

1.50 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.4 de verticale bouwdiepte:

vanaf het peil tot het laagste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. hotel/congresruimte;
- c. leisure;
- d. horeca in categorie B, C en D zoals omschreven in Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
- h. evenementen;
- i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. (ondergrondse) laad- en losvoorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening1' in elk geval voor een aaneengesloten geluidwerende voorziening, al dan niet geïntegreerd in de bebouwing;
- n. de bij de bestemming behorende verkeersvoorzieningen, kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en kruisingen met water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, al dan niet geïntegreerd in de bebouwing, als bedoeld in lid 3.1 onder m, mag niet minder bedragen dan 20 m;
- c. in afwijking van lid a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– hoogteaccent –01' één of meer hoogteaccenten worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 70 meter en een maximum bebouwingspercentage van 30% van het aanduidingsvlak;
- d. in afwijking van lid a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– hoogteaccent – 02' één of meer hoogteaccenten worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 100 meter en een maximum bebouwingspercentage van 30% van het aanduidingsvlak;
- e. de verticale bouwdiepte mag niet meer dan 12 meter onder peil bedragen;
- f. de verticale bouwdiepte telt niet mee voor het bepalen van het minimale en maximale bouwhoogte als bedoeld onder a.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en geluidwerende voorzieningen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- g. de situering van het laden en lossen op een perceel.
- h. het aantal en de situering van (fiets)parkeervoorzieningen.

3.4 Specifieke bouwregel

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder g is het ter plaatse van de in lid 3.2.1 onder d bedoelde aanduidingen niet toegestaan om woningen te realiseren boven een bouwhoogte van 20 meter.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 60 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.5.2 Bed & breakfast

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

3.5.3 Brutovloeroppervlak

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) zoals opgenomen in tabel (1):

Tabel (1)

Functie	Maximum bvo (m ²)
Detailhandel	400
Horeca	750
Leisure	1.000
Hotel en congrescentrum	15.000
Dienstverlening	500
Kantoren	86.000
Wonen	24.000

Met dien verstande dat in afwijking van het gestelde onder 1.25 voor de horeca geldt dat het bruto vloeroppervlak exclusief de expeditiegangen en eventuele stijgpunten vanuit de expeditiehoven is.

3.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder a voor de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen, waarbij de maximum bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' in het bestemmingsvlak waarin de terrein- en erfafscheidingen gebouwd mogen worden, indien de terrein- en erfafscheidingen architectonisch onderdeel uitmaken van het gebouw;
- b. lid 3.2.2 onder c voor de bouwhoogte van palen en masten, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter, indien deze worden opgericht op centrale, openbare ontmoetingsplekken, zoals pleinen, en dat bij lichtmasten door middel van lichthinderonderzoek is aangetoond dat deze bouwhoogte geen onevenredige lichthinder meebrengt voor nabij gelegen woonbestemmingen;

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven, 'functiemenging' indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. onderhoudspaden ten behoeve van het railverkeer;
- d. water, waterbeheer en waterberging;
- e. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals keermuren en kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingen Verkeer – verblijfsgebied als bedoeld in Artikel 5 en Gemengd als bedoeld in Artikel 3 met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de in artikel 3.5.3 opgenomen maximale bruto vloeroppervlakten mogen door de wijziging niet worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd mag niet meer bedragen dan 25 meter.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. voorzieningen ter beperking van windhinder;
- i. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. het bepaalde onder a. en b. geldt niet voor gebouwen, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en geluidwerende voorzieningen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a en artikel 5.2.1 onder b voor:

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingen Verkeer – verblijfsgebied als bedoeld in Artikel 5 en Gemengd als bedoeld in Artikel 3 met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de in artikel 3.5.3 opgenomen maximale bruto vloeroppervlakten mogen door de wijziging niet worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd mag niet meer bedragen dan 25 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreepoortalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Bij de toepassing van halfverdiepte of geheel ondergrondse constructies (kelders, parkeergarages) is structurele beïnvloeding of onttrekking van het grondwater niet toegestaan;
- c. Tijdens de gebruiksfase van (half)verdiepte bouwlagen is het niet toegestaan om structureel bemaling toe te passen en bij de aanleg ervan dient rekening te worden gehouden met de invloed die bemaling kan hebben op de grondwaterstand en eventuele grondwaterverontreinigingen in de omgeving;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
- e. De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone – industrie

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van gebouwen alsmede, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.
- i. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de verticale bouwdiepte en toestaan dat deze wordt vergroot tot 20 meter onder maaiveld, met dien verstande dat:
 - een en ander niet leidt tot structurele onttrekking of beïnvloeding van de grondwaterstromen,
 - de ondergrondse bebouwing volledig waterdicht wordt uitgevoerd of geheel boven de maximaal optredende grondwaterstand komt te liggen;
 - het niet is toegestaan om tijdens de gebruiksfase van (half)verdiepte bouwlagen structureel bemaling toe te passen;
 - bij de aanleg ervan rekening gehouden dient te worden met de invloed die bemaling kan hebben op de grondwaterstand en eventuele grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

Een omgevingsvergunning bouwen, voor het bouwen van een geluidgevoelige bestemming, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van het gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit Hogere waarde, met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). De LvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de LvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de LvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de LvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2

18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1

33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C

5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A

74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

Onderscheid café-disco

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

Cafetaria/snackbar

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

Afhaalcentra

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

Additionele horeca

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

Voor de toepassing van de Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen een bedrijf of instelling waar:

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

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

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

